



**Van Gelder**

agrarisch & landelijk  
vastgoed

## TE KOOP

**Potplantenkwekerij met bedrijfswoning, tuinbouwkassen en  
containervelden op totaal 4.31.25 ha grond te Maasdam**



Van Gelder agrarische & landelijk vastgoed biedt, geheel vrijblijvend, te koop aan de hierna omschreven potplantenkwekerij met bedrijfswoning, bedrijfsruimte, tuinbouwkassen en containervelden met een totale oppervlakte van 4 ha 31 a 25 ca, staande en gelegen Gatsedijk 35 in Maasdam.

Van Gelder agrarisch & landelijk vastgoed - 2e Barendrechtseweg 302 - 2992 SL Barendrecht

M 06 53 11 17 62 – T 0180 61 27 77 - E [info@vangeldermakelaardij.nl](mailto:info@vangeldermakelaardij.nl)

[www.vangeldermakelaardij.nl](http://www.vangeldermakelaardij.nl) - KvK 24481351 - BTW-id NL001486848B76 - IBAN NL92 ABNA 0511 0820 10



**vastgoedcert**  
gecertificeerd

## Inhoudsopgave

1.	Omschrijving .....	2
2.	Situering .....	2
3.	Kadastrale informatie .....	2
4.	Bedrijfswoning .....	2
5.	Bedrijfsruimte .....	3
6.	Tuinbouwkassen .....	4
7.	Containervelden .....	8
8.	Erf en toegang .....	8
9.	Vergunningen .....	9
10.	Nutsvoorzieningen .....	9
11.	Herinrichtingsrente .....	9
12.	Zakelijke rechten .....	9
13.	Erfdienstbaarheden .....	9
14.	Publiekrechtelijke beperkingen .....	9
15.	Bestemmingsplan .....	9
16.	Bodemonderzoek .....	10
17.	Algemeen .....	10
18.	Vraagprijs .....	11
19.	Bijlagen .....	11





## 1. Omschrijving

Het betreft een potplantenkwekerij met bedrijfswoning, ca. 13.091m<sup>2</sup> tuinbouwkassen, ca. 16.325m<sup>2</sup> containervelden en erfverharding.

De totale oppervlakte van het bedrijf is 4 ha 31 a 25 ca. Het bedrijf is gelegen in Maasdam, gemeente Hoeksche Waard, en is vanaf de rijkswegen A15 en A16 goed bereikbaar.

## 2. Situering

Het bedrijf is gelegen in het landelijke gebied met in de omgeving lintbebouwing, enkele vrijstaande woningen en agrarische bedrijven, en grenst met de achterkant aan provincialeweg N491.

## 3. Kadastrale informatie

Het onroerend goed is kadastraal bekend als gemeente Maasdam, sectie G, de nummers 290, 291, 679, 702, 770, 771 en 772, totaal groot 4 ha 31 a 25 ca.

**Zie bijlage 1: kadastrale kaarten en eigendomsinformatie.**

## 4. Bedrijfswoning

De bedrijfswoning, waarvan het oudste deel gebouwd is in 1930, heeft een woonoppervlak van circa 180m<sup>2</sup> en een inhoud van circa 880m<sup>3</sup> en verkeerd in uitstekende staat. Het betreft een traditioneel gebouwde samengestelde woning met zadeldaken. De woning is opgetrokken met spouwmuren en is voorzien van dubbele beglazing.

De begane grondvloer is van beton, de verdiepingvloer van hout. De plafondhoogte is ca. 2,60 m.



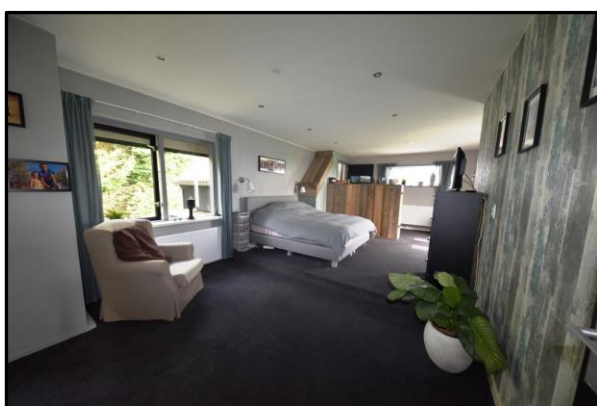
Op de begane grond bevindt zich de bijkeuken, keuken, eetkamer, woonkamer, badkamer, kantoor, het toilet, een gang en de hal. Op de verdieping bevindt zich een overloop, toilet en 4 slaapkamers. Bij de master bedroom bevindt zich een dakterras. De woning heeft energielabel C.

Aangebouwd aan de woning zijn een garage en de berging c.q. tuinkamer.

**Zie bijlage 2: indeling en meting woning**



**Van Gelder**  
agrarisch & landelijk  
vastgoed



## 5. Bedrijfsruimte

De bedrijfsruimte bevindt zich achter op het erf bij de kassen. Deze is d.m.v. tussengevels afgescheiden van afdeling 1. De bedrijfsruimte is ingericht met kantoor, kantine, toiletten, werkplaats, een fotoruimte en stellingen. De buitengevel is tot ca. 1,00 m hoog opgebouwd met sandwichpanelen.



De bedrijfsruimte is voorzien van een luifel zodat droog geladen en gelost kan worden.

Het dak is een kasdek met tweezijdig drieruits luchtramen en een enkel schermdoek.





## 6. Tuinbouwkassen

De tuinbouwkassen van totaal groot circa 13.192m<sup>2</sup> bestaan uit drie afdelingen waarbij de afdelingen 1 en 3 gescheiden kunnen worden in twee gelijke delen door middel van een rolscherm.

In afdeling 1 zijn aansluitend aan de bedrijfsruimte twee tralies in gebruik voor opslag, het oppotten en de water technische installatie.

In de achterste tralie van deze afdeling bevindt de verwarmingsketel zich in een afgescheiden ruimte van circa 8,00 X 13,50 m.





**Van Gelder**

agrarisch & landelijk  
vastgoed

*Afdeling 1:*

Groot	: ca. 4.848m <sup>2</sup>
Bouwjaar	: 2000
Onderbouw	: gegalvaniseerd met stalen gegalvaniseerde goten met condensgoot
Poothoogte	: 4,00 m
Goothoogte	: 4,30 m
Kapbreedte	: 4,00 m
Traliespant	: 8,00 m
Vakmaat	: 4,50 m
Gevels	: gegalvaniseerd stalen regelwerk met aluminium roeden, glasmaat 80 cm
Dek	: aluminium roeden, glasmaat 112,5 cm
Beluchting	: tweezijdig geplaatste drieruits halve luchtramen, spant-rail systeem
Verwarming	: grondverwarming 18 slangen per kap, 3 x ø 57 mm buizen per kap en hijsverwarming 4 x ø 32 mm buizen per kap
Scherms	: enkelvoudig dakscherms, trek- en duw systeem en gevelscherms
Overig	: deze afdeling is met een tussenscherms in 2 delen te splitsen, het luchtwerk en verwarming kunnen apart aangestuurd worden. Er 8 vakken uitgevoerd met eb- en vloed vloer en 5 vakken met een lavabodem.



*Afdeling 2:*

Groot	: ca. 2.748m <sup>2</sup>
Bouwjaar	: 2002
Onderbouw	: gegalvaniseerd met stalen gegalvaniseerde goten met condensgoot
Poothoogte	: 4,00 m
Goothoogte	: 4,30 m
Kapbreedte	: 4,00 m
Traliespant	: 8,00 m
Vakmaat	: 4,50 m
Gevels	: gegalvaniseerd stalen regelwerk met aluminium roeden, glasmaat 80 cm
Dek	: aluminium roeden, glasmaat 112,5 cm
Beluchting	: tweezijdig geplaatste drieruits halve luchtramen, spant-rail systeem
Verwarming	: grondverwarming 18 slangen per kap, 3 x ø 57 mm buizen per kap en hijsverwarming 4 x ø 32 mm buizen per kap
Scherms	: enkelvoudig dakscherms, trek- en duw systeem en gevelscherms
Overig	: deze afdeling is voorzien van een lavabodem





### *Afdeling 3*

- Groot : ca. 5.495m<sup>2</sup>
- Bouwjaar : 2009
- Onderbouw : gegalvaniseerd met stalen gegalvaniseerde goten met condensgoot
- Poothoogte : 4,00 m
- Goothoogte : 4,30 m
- Kapbreedte : 4,00 m
- Traliespant : 8,00 m
- Vakmaat : 4,50 m
- Gevels : gegalvaniseerd stalen regelwerk met aluminium roeden, glasmaat 80 cm
- Dek : aluminium roeden, glasmaat 112,5 cm
- Beluchting : cabrio systeem
- Verwarming : grondverwarming 18 slangen per kap, 3 x ø 57 mm buizen per kap en  
 hijsverwarming 4 x ø 32 mm buizen per kap
- Scherf : enkelvoudig dakscherf, trek- en duw systeem en gevelscherf
- Overig : deze afdeling is met een tussenscherf in 2 delen te splitsen, het luchtwerk en  
 verwarming kunnen apart aangestuurd worden. Deze afdeling is helemaal  
 voorzien van een lavabodem

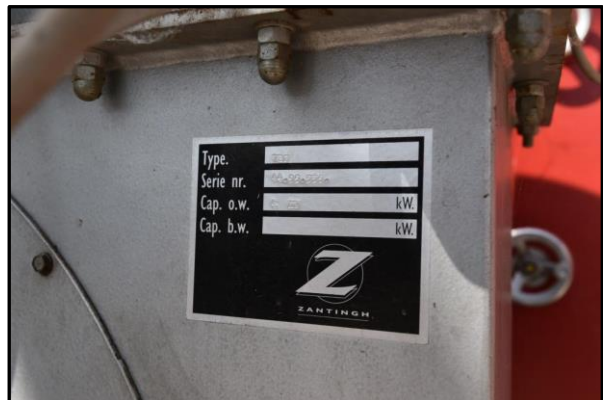


De kas is over de gehele lengte voorzien van een betonnen middenpad van ca. 3,90 m breed.



### *Verwarmingsinstallatie*

In het ketelhuis bevindt zich de HKB Ketelbouw verwarmingsketel van 2.330 kWh, voorzien van een gasgestookte Zanting brander van 2.560 kWh.



### *Water technische installatie*

Al het op het bedrijf gebruikte water wordt gerecirculeerd. De waterbehandelingsinstallatie is voorzien van een vuilfilter. Er kunnen meststoffen aan het water toegevoegd worden uit de A en B bak met een Hoogendoorn doseersysteem.





### *Uitbreidingsmogelijkheid kassen*

In het van toepassing zijnde bestemmingsplan is een afwijkingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen om de oppervlakte van de kassen te vergroten tot max. 20.000m<sup>2</sup>. Zie voor meer informatie art. 3.4.5 van de bestemmingsplanregels in bijlage 4.

## **7. Containervelden**

Het bedrijf is ingericht met circa 17.000m<sup>2</sup> aan containervelden en bijbehorende transportpaden.

De opbouw bestaat uit:

- landbouwfolie van 0,15 mm dik
- antiworteldoek van 100 gr/m<sup>2</sup>
- 10 cm lava korrels
- gronddoek van 200 gr/m<sup>2</sup>
- drainslangen ø 60 mm
- bovengrondse regenleiding
- gronddoek vastgelegd met aluminium hoeklijn

Het hoofdpad tussen de containervelden is circa 4 m breed, alle velden zijn met de heftruck met dubbele brede lagedrukbanden berijdbaar.



## **8. Erf en toegang**

De in- en uitrit van het bedrijf loopt over grond van een derde. Hier is ten behoeve van de te koop zijnde percelen een erfdienstbaarheid van weg op gevestigd. Dit betreft een eeuwigdurend recht

om niet. Het erf is verhard met betonplaten. Achter de kassen en het containerveld bevinden zich de bassins.

**Zie bijlage 3: luchtfoto**



## 9. Vergunningen

Milieuvergunning: het Activiteitenbesluit glastuinbouw is van toepassing.

Bouwvergunning: de vergunningen en tekeningen van het glastuinbouwbedrijf zijn beschikbaar.

## 10. Nutsvoorzieningen

De tuinbouwbedrijf is aangesloten op gas, elektriciteit (220/380V, max. 90 kVA, afgezekerd op 3 x 125 A), water, telefoon en drukriolering.

## 11. Herinrichtingsrente

Over de te koop zijnde percelen is herinrichtingsrente verschuldigd. Het gaat om een bedrag van totaal € 48,29 per jaar, het eindjaar is 2039.

## 12. Zakelijke rechten

Op de percelen Maasdam G 291 en G 702 is een Opstalrecht Nutsvoorzieningen gevestigd ten behoeve van Gemeente Hoeksche Waard.

## 13. Erfdienstbaarheden

Er is een erfdienstbaarheid "recht van weg" gevestigd op het kadastrale perceel Maasdam G 858 ten behoeve van de potplantenkwekerij. Dit betreft een eeuwigdurend recht waarvoor geen vergoeding betaald hoeft te worden.

## 14. Publiekrechtelijke beperkingen

Niet van toepassing.

## 15. Bestemmingsplan

Voor het bedrijf en de omliggende gronden is het bestemmingsplan Landelijk Gebied Binnenmaas van toepassing, dit is vastgesteld door de gemeenteraad van Binnenmaas op 24 december 2013. De van toepassing zijnde bestemmingen en functies zijn:



- Agrarisch
- Waarde - Archeologische verwachting middelhoog 1
- Bouwvlak
- Functieaanduiding glastuinbouw

De volledige informatie over het vigerende bestemmingsplan is te vinden op de website <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/view>

**Zie bijlage 4: bestemmingsplan met planregels**

## **16. Bodemonderzoek**

Verkoper heeft recent geen onderzoek gedaan of laten doen naar milieuvervuiling in de grond of het grondwater.

Bij onderzoek d.d. 11 mei 2023 bij Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid en in de kadastrale registratie zijn geen bijzondere aandachtspunten gevonden. Koper kan voor zijn rekening en risico een verkennend bodem- en grondwateronderzoek uit laten voeren op de aangeboden percelen.

**Zie bijlage 5: rapport Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid**

## **17. Algemeen**

Alle verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg, c.q. tot het uitbrengen van een financieel voorstel. Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat niet alleen over hoofdzaken, maar ook over de details overeenstemming is bereikt. Verder wijzen wij u erop dat het bieden van de vraagprijs niet automatisch inhoudt dat er ook een koopovereenkomst tot stand is gekomen.

Indien koper één of meer voorbehouden wenst dient hij dat bij de onderhandelingen in te brengen. Voorbehouden ingebracht nadat een overeenkomst tot stand is gekomen worden niet geaccepteerd, tenzij verkoper alsnog met de betreffende voorbehouden instemt.

Koper heeft een eigen onderzoeksplicht terzake alle onderwerpen die voor hem van belang (kunnen) zijn. Dat geldt zeker inzake het bestemmingsplan, bouwverordeningen e.d..

Deze brochure is met uiterste zorgvuldigheid samengesteld. Mochten er toch onjuistheden of onvolkomenheden worden vastgesteld, dan kunnen daar op geen enkele wijze rechten of aanspraken aan worden ontleend.

Als verkoopmakelaar behartigen wij de belangen van de verkoper. Wij adviseren belangstellenden daarom een eigen (NVM) makelaar in te schakelen voor advies en begeleiding bij de aankoop.

**Aanvaarding: in overleg.**

**Bezichtiging: op afspraak, uitsluitend met de verkopend makelaar.**

## 18. Vraagprijs

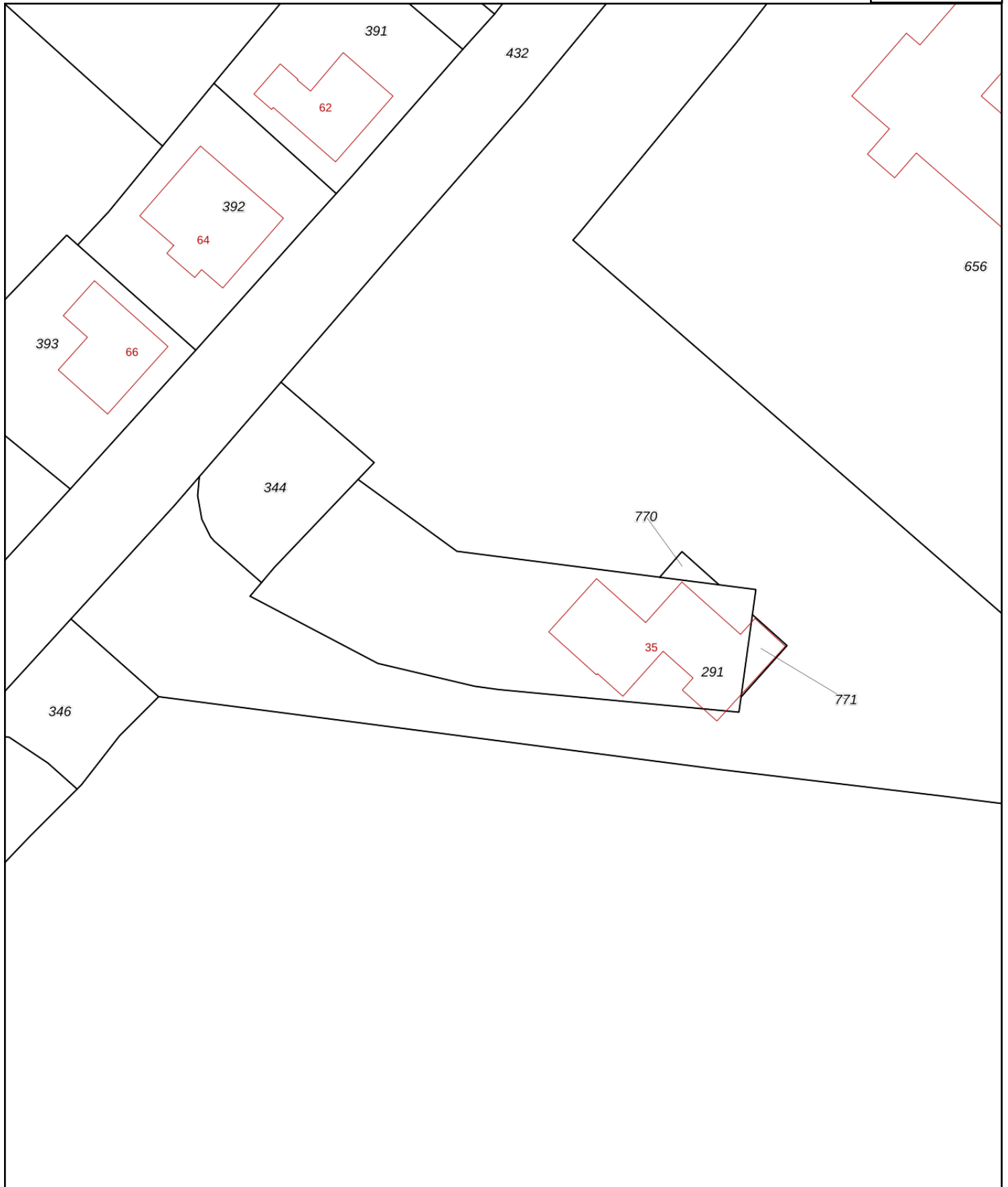
Op aanvraag.


Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de heer Theo van Gelder op telefoonnummer 06-53 11 17 62 of via e-mailadres [theo@vangeldermakelaardij.nl](mailto:theo@vangeldermakelaardij.nl)

## 19. Bijlagen

1. Kadastrale kaarten en eigendomsinformatie
2. Indeling en meting woning
3. Luchtfoto
4. Bestemmingsplan met planregels
5. Rapport Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid





<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Maasdam</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 291</p>	
--	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 mei 2023  
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
 De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele  
 eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

<b>Kadastrale aanduiding</b>	<a href="#">Maasdam G 291</a>
	Kadastrale objectidentificatie : 018110029170000
<b>Locatie</b>	Gatsedijk 35 3299 LA Maasdam
	Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen Verblijfsobject ID: <a href="#">0585010001349387</a>
<b>Kadastrale grootte</b>	600 m <sup>2</sup>
<b>Grens en grootte</b>	Vastgesteld
<b>Coördinaten</b>	97189 - 421249
<b>Omschrijving</b>	Wonen
<b>Herinrichtingsrente</b>	€ 0,54
	<b>Eindjaar</b> 2039

### AANTEKENINGEN

**Publiekrechtelijke beperking** Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.  
**Basisregistratie Kadaster**

### RECHTEN

#### 1 Eigendom belast met Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel (zie 1.1)

<b>Soort recht</b>	Eigendom (recht van)	
<b>Afkomstig uit stuk</b>	<a href="#">Hyp4 40161/77 Rotterdam</a>	<b>Ingeschreven op</b> 07-07-2003 om 09:00
<b>Aanvullende stukken</b>	<a href="#">Hyp4 63879/78</a>	<b>Ingeschreven op</b> 24-01-2014 om 09:00
	Is aanvulling op <a href="#">Hyp4 40161/77 Rotterdam</a>	
	<a href="#">Hyp4 56068/133</a>	<b>Ingeschreven op</b> 31-12-2008 om 09:00
	Is aanvulling op <a href="#">Hyp4 40161/77 Rotterdam</a>	
	<a href="#">Hyp4 53892/144</a>	<b>Ingeschreven op</b> 11-01-2008 om 14:42
	Is aanvulling op <a href="#">Hyp4 40161/77 Rotterdam</a>	
	<a href="#">Hyp4 53268/32</a>	<b>Ingeschreven op</b> 12-10-2007 om 09:00
	Is aanvulling op <a href="#">Hyp4 40161/77 Rotterdam</a>	
	<a href="#">Hyp4 53268/23</a>	<b>Ingeschreven op</b> 12-10-2007 om 09:00
	Is aanvulling op <a href="#">Hyp4 40161/77 Rotterdam</a>	
	<a href="#">Hyp4 40829/151 Rotterdam</a>	<b>Ingeschreven op</b> 08-11-2005 om 09:00
	Is aanvulling op <a href="#">Hyp4 40161/77 Rotterdam</a>	
	<a href="#">Hyp4 40829/150 Rotterdam</a>	<b>Ingeschreven op</b> 08-11-2005 om 09:00
	Is aanvulling op <a href="#">Hyp4 40161/77 Rotterdam</a>	



<b>Hyp4 40632/61 Rotterdam</b> <small>Is aanvulling op Hyp4 40161/77 Rotterdam</small>	<b>Ingeschreven op</b> 03-03-2005 om 09:00
<b>Hyp4 40217/40 Rotterdam</b> <small>Is aanvulling op Hyp4 40161/77 Rotterdam</small>	<b>Ingeschreven op</b> 10-09-2003 om 09:00
<b>Overige stukken Hyp4 63931/40</b>	<b>Ingeschreven op</b> 04-02-2014 om 09:46
<b>Hyp4 53292/191</b>	<b>Ingeschreven op</b> 17-10-2007 om 09:00
<b>Naam gerechtigde</b> <b>De heer Leendert van Steensel</b>	
<b>Adres</b> Gatsedijk 35 3299 LA MAASDAM	
<b>Geboren</b> 19-09-1970 <small>Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen</small>	<b>te</b> STRIJEN
<b>Burgerlijke staat</b> Zie akte(n)	

#### 1.1 Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel

<b>Afkomstig uit stukken</b> <b>Hyp4 72928/115</b> Overgang i.v.m. gemeentelijke herindeling	<b>Ingeschreven op</b> 15-03-2019 om 09:00
<b>Hyp4 40895/151 Rotterdam</b>	<b>Ingeschreven op</b> 18-01-2006 om 09:00
<b>Naam gerechtigde</b> <b>Gemeente Hoeksche Waard</b>	
<b>Adres</b> W. van Vlietstraat 6 3262 GM OUD-BEIJERLAND	
<b>Statutaire zetel</b> OUD-BEIJERLAND	
<b>KvK-nummer</b> <b>73544086</b> (Bron: Handelsregister) <small>Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister</small>	

## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

<b>Kadastrale aanduiding</b>	<a href="#">Maasdam G 770</a>	
	<small>Kadastrale objectidentificatie : 018110077070000</small>	
<b>Kadastrale grootte</b>	10 m <sup>2</sup>	
<b>Grens en grootte</b>	Vastgesteld	
<b>Coördinaten</b>	97186 - 421259	
<b>Omschrijving</b>	Erf - tuin	
<b>Koopsom</b>	€ 8.750	<b>Koopjaar</b> 2013
	<small>Met meer onroerend goed verkregen</small>	
<b>Herinrichtingsrente</b>	€ 0,01	<b>Eindjaar</b> 2039
<b>Ontstaan uit</b>	<a href="#">Maasdam G 680</a>	

### AANTEKENINGEN

**Publiekrechtelijke beperking** Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.  
**Basisregistratie Kadaster**

### RECHTEN

<b>1 Eigendom (recht van)</b>		
<b>Aandeel</b>	1/2	
<b>Afkomstig uit stuk</b>	<a href="#">Hyp4 63338/41</a>	<b>Ingeschreven op</b> 19-09-2013 om 09:00
<b>Naam gerechtigde</b>	<a href="#">Mevrouw Linda Vermaas</a>	
<b>Adres</b>	Gatsedijk 35 3299 LA MAASDAM	
<b>Geboren</b>	08-02-1974	<b>te</b> WESTMAAS
	<small>Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen</small>	
<b>Burgerlijke staat</b>	Gehuwd (ten tijde van verkrijging)	
<b>Betrokken persoon</b>	<a href="#">De heer Leendert van Steensel</a> (ten tijde van verkrijging)	
	<small>Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen</small>	

<b>1 Eigendom (recht van)</b>		
<b>Aandeel</b>	1/2	
<b>Afkomstig uit stuk</b>	<a href="#">Hyp4 63338/41</a>	<b>Ingeschreven op</b> 19-09-2013 om 09:00
<b>Naam gerechtigde</b>	<a href="#">De heer Leendert van Steensel</a>	
<b>Adres</b>	Gatsedijk 35 3299 LA MAASDAM	



BETREFT

Maasdam G 770

UW REFERENTIE

TvG

GELEVERD OP

30-06-2021 - 11:58

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11102302001

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

29-06-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

29-06-2021 - 14:59

BLAD

2 van 2

**Geboren** 19-09-1970

**te** STRIJEN

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

**Burgerlijke staat** Gehuwd (ten tijde van verkrijging)

**Betrokken persoon** [Mevrouw Linda Vermaas](#) (ten tijde van verkrijging)

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen



## Eigendomsinformatie i

### ALGEMEEN

<b>Kadastrale aanduiding</b>	<a href="#">Maasdam G 771</a>	
	<small>Kadastrale objectidentificatie : 018110077170000</small>	
<b>Kadastrale grootte</b>	15 m <sup>2</sup>	
<b>Grens en grootte</b>	Vastgesteld	
<b>Coördinaten</b>	97193 - 421251	
<b>Omschrijving</b>	Erf - tuin	
<b>Koopsom</b>	€ 8.750	<b>Koopjaar</b> 2013
	<small>Met meer onroerend goed verkregen</small>	
<b>Herinrichtingsrente</b>	€ 0,02	<b>Eindjaar</b> 2039
<b>Ontstaan uit</b>	<a href="#">Maasdam G 680</a>	

### AANTEKENINGEN

**Publiekrechtelijke beperking** Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.  
**Basisregistratie Kadaster**

### RECHTEN

<b>1 Eigendom (recht van)</b>		
<b>Aandeel</b>	1/2	
<b>Afkomstig uit stuk</b>	<a href="#">Hyp4 63338/41</a>	<b>Ingeschreven op</b> 19-09-2013 om 09:00
<b>Naam gerechtigde</b>	<a href="#">Mevrouw Linda Vermaas</a>	
<b>Adres</b>	Gatsedijk 35 3299 LA MAASDAM	
<b>Geboren</b>	08-02-1974	<b>te</b> WESTMAAS
	<small>Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen</small>	
<b>Burgerlijke staat</b>	Gehuwd (ten tijde van verkrijging)	
<b>Betrokken persoon</b>	<a href="#">De heer Leendert van Steensel</a> (ten tijde van verkrijging)	
	<small>Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen</small>	

<b>1 Eigendom (recht van)</b>		
<b>Aandeel</b>	1/2	
<b>Afkomstig uit stuk</b>	<a href="#">Hyp4 63338/41</a>	<b>Ingeschreven op</b> 19-09-2013 om 09:00
<b>Naam gerechtigde</b>	<a href="#">De heer Leendert van Steensel</a>	
<b>Adres</b>	Gatsedijk 35 3299 LA MAASDAM	



BETREFT

Maasdam G 771

UW REFERENTIE

TvG

GELEVERD OP

30-06-2021 - 11:57

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11102301720

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

29-06-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

29-06-2021 - 14:59

BLAD

2 van 2

**Geboren** 19-09-1970

**te** STRIJEN


Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

**Burgerlijke staat** Gehuwd (ten tijde van verkrijging)

**Betrokken persoon** [Mevrouw Linda Vermaas](#) (ten tijde van verkrijging)

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 2000</p> <p>Kadastrale gemeente Maasdam</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 290</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 11 mei 2023  
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
 De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Maasdam G 290](#)

Kadastrale objectidentificatie : 018110029070000

**Locatie** Gatsedijk 35 A  
3299 LA Maasdam

Verblijfsobject ID: [0585010001351188](#)

**Kadastrale grootte** 18.680 m<sup>2</sup>

**Grens en grootte** Vastgesteld

**Coördinaten** 97482 - 421243

**Omschrijving** Bedrijvigheid (kas)

**Herinrichtingsrente** € 17,58

**Eindjaar** 2039

### AANTEKENINGEN

**Publiekrechtelijke beperking** Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Basisregistratie Kadaster

### RECHTEN

#### 1 Eigendom (recht van)

**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 63024/52](#)

**Ingeschreven op** 27-06-2013 om 12:11

**Naam gerechtigde** [van Steensel Vastgoed B.V.](#)

**Adres** Gatsedijk 35  
3299 LA MAASDAM

**Statutaire zetel** MAASDAM



BETREFT

Maasdam G 679

UW REFERENTIE

TvG

GELEVERD OP

21-07-2021 - 15:44

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11103901571

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

20-07-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

20-07-2021 - 14:59

BLAD

1 van 1

## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Maasdam G 679](#)

Kadastrale objectidentificatie : 018110067970000

Kadastrale grootte 95 m<sup>2</sup>

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 97383 - 421311

Omschrijving Erf - tuin

Herinrichtingsrente € 0,13

Eindjaar 2039

Ontstaan uit [Maasdam G 655](#)

### AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Basisregistratie Kadaster

### RECHTEN

#### 1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 63024/52](#)

Ingeschreven op 27-06-2013 om 12:11

Naam gerechtigde [van Steensel Vastgoed B.V.](#)

Adres Gatsedijk 35

3299 LA MAASDAM

Statutaire zetel MAASDAM

## Eigendomsinformatie i

### ALGEMEEN

<b>Kadastrale aanduiding</b>	<a href="#">Maasdam G 702</a>	
	Kadastrale objectidentificatie : 018110070270000	
<b>Kadastrale grootte</b>	23.700 m <sup>2</sup>	
<b>Grens en grootte</b>	Vastgesteld	
<b>Coördinaten</b>	97437 - 421158	
<b>Omschrijving</b>	Terrein (akkerbouw)	
<b>Herinrichtingsrente</b>	€ 29,97	<b>Eindjaar</b> 2039
<b>Ontstaan uit</b>	<a href="#">Maasdam G 292</a>	

### AANTEKENINGEN

**Publiekrechtelijke beperking** Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.  
**Basisregistratie Kadaster**

### RECHTEN

#### 1 Eigendom belast met Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel (zie 1.1)

<b>Soort recht</b>	Eigendom (recht van)	
<b>Afkomstig uit stuk</b>	<a href="#">Hyp4 63024/52</a>	<b>Ingeschreven op</b> 27-06-2013 om 12:11
<b>Naam gerechtigde</b>	<a href="#">van Steensel Vastgoed B.V.</a>	
<b>Adres</b>	Gatsedijk 35 3299 LA MAASDAM	
<b>Statutaire zetel</b>	MAASDAM	

#### 1.1 Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel

<b>Afkomstig uit stukken</b>	<a href="#">Hyp4 72928/115</a>	<b>Ingeschreven op</b> 15-03-2019 om 09:00
	Overgang i.v.m. gemeentelijke herindeling	
	<a href="#">Hyp4 40919/46 Rotterdam</a>	<b>Ingeschreven op</b> 16-02-2006 om 09:00
<b>Naam gerechtigde</b>	<a href="#">Gemeente Hoeksche Waard</a>	
<b>Adres</b>	W. van Vlietstraat 6 3262 GM OUD-BEIJERLAND	
<b>Statutaire zetel</b>	OUD-BEIJERLAND	
<b>KvK-nummer</b>	<a href="#">73544086</a> (Bron: Handelsregister)	
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	





BETREFT

Maasdam G 772

UW REFERENTIE

TvG

GELEVERD OP

21-07-2021 - 15:48

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11103902134

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

20-07-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

20-07-2021 - 14:59

BLAD

1 van 1

## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Maasdam G 772](#)

Kadastrale objectidentificatie : 018110077270000

Kadastrale grootte 25 m<sup>2</sup>

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 97367 - 421225

Omschrijving Erf - tuin

Koopsom € 3.125

Koopjaar 2013

Herinrichtingsrente € 0,04

Eindjaar 2039

Ontstaan uit [Maasdam G 680](#)

### AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Basisregistratie Kadaster

### RECHTEN

#### 1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 63338/41](#)

Ingeschreven op 19-09-2013 om 09:00

Naam gerechtigde [van Steensel Vastgoed B.V.](#)

Adres Gatsedijk 35

3299 LA MAASDAM

Statutaire zetel MAASDAM

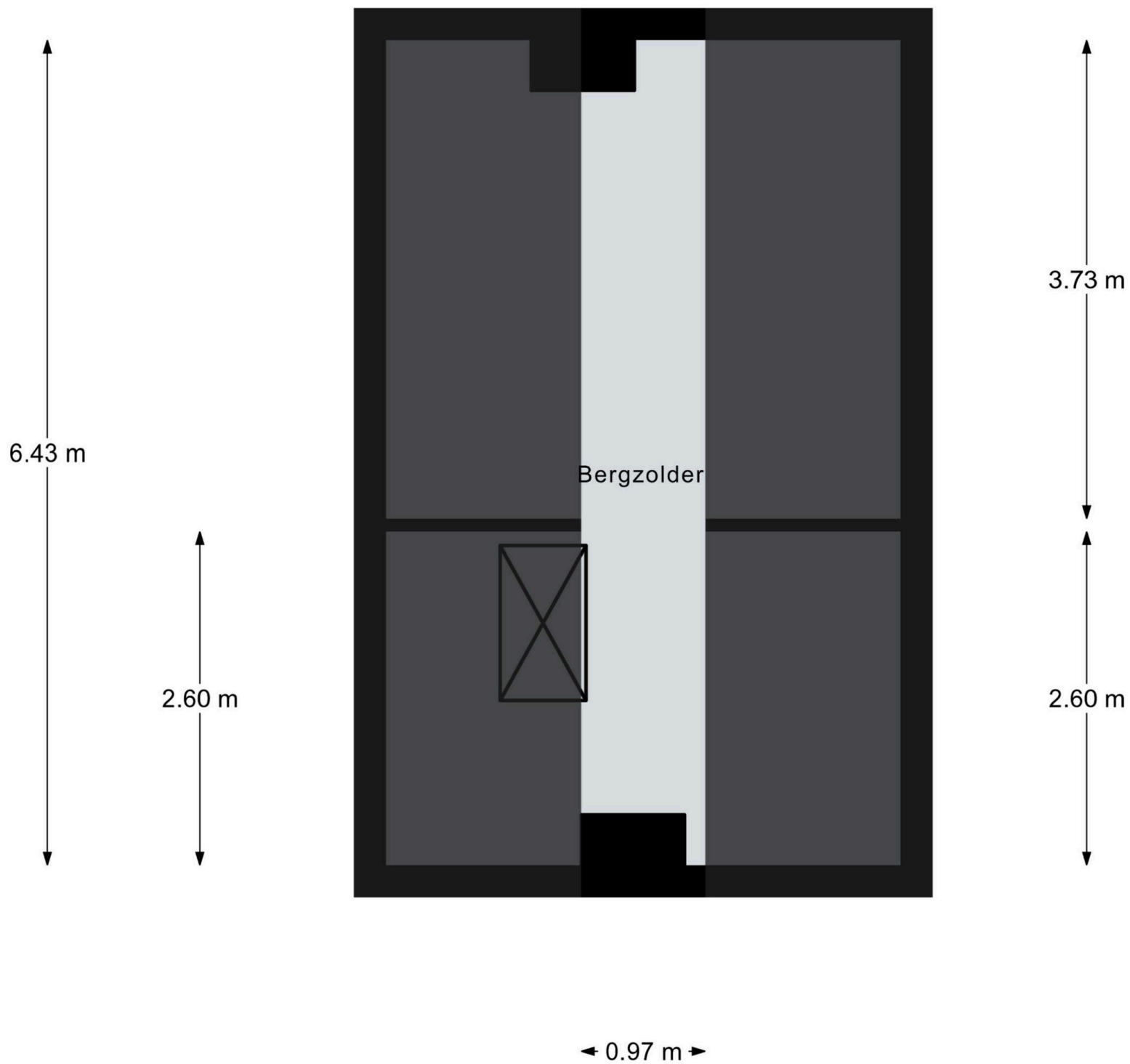
# Bijlage 2



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Realax [www.realax.nl](http://www.realax.nl)

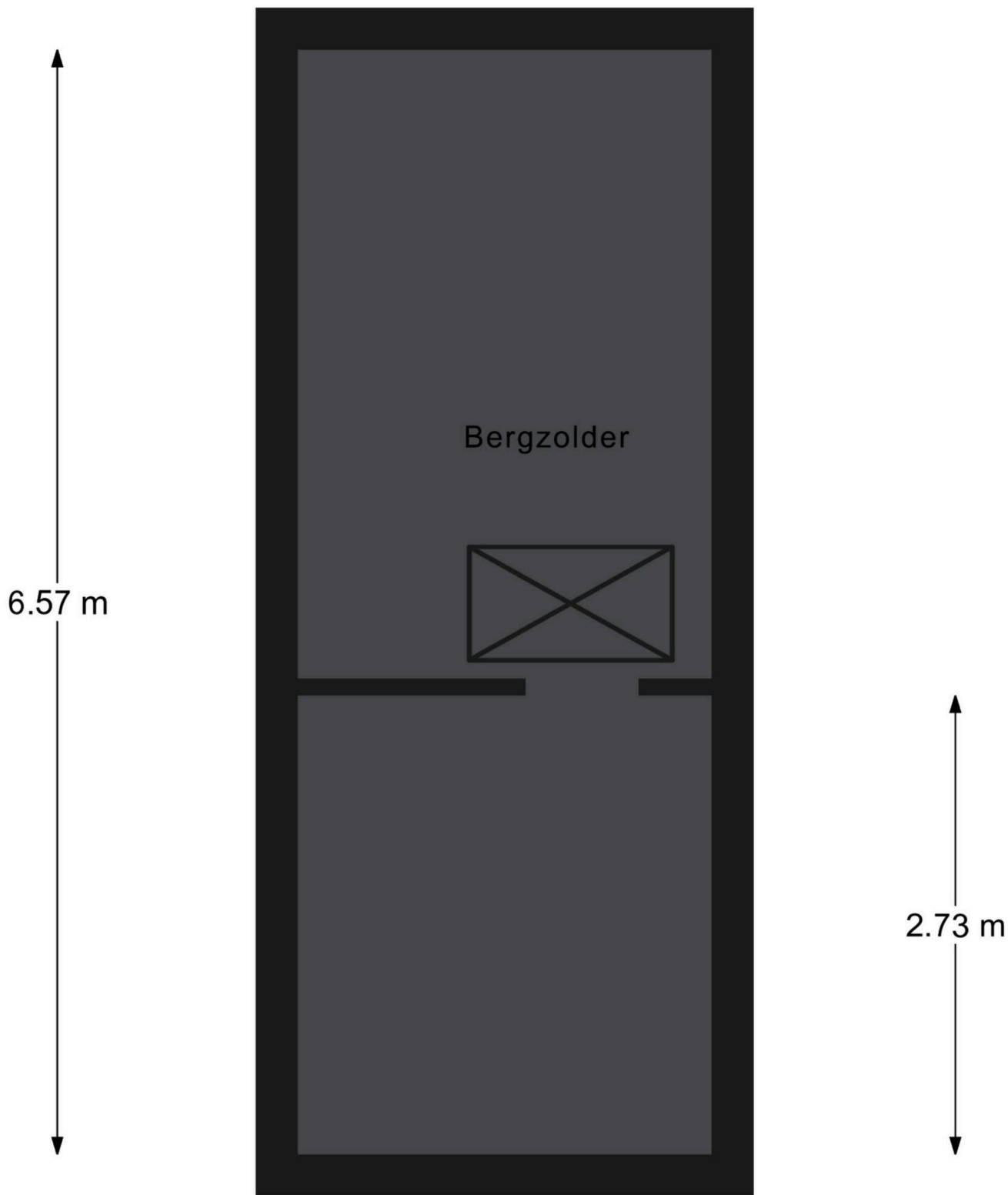


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
 © Realax [www.realax.nl](http://www.realax.nl)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Realax [www.realax.nl](http://www.realax.nl)





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Realax [www.realax.nl](http://www.realax.nl)







← Ruimtelijkeplannen.nl

ADRES

PLAANNAAM OF-NUMMER

GEMEENTE (2)

**BESTEMMINGSPANNEN**

Welk bestemmingsplan moet ik kiezen?

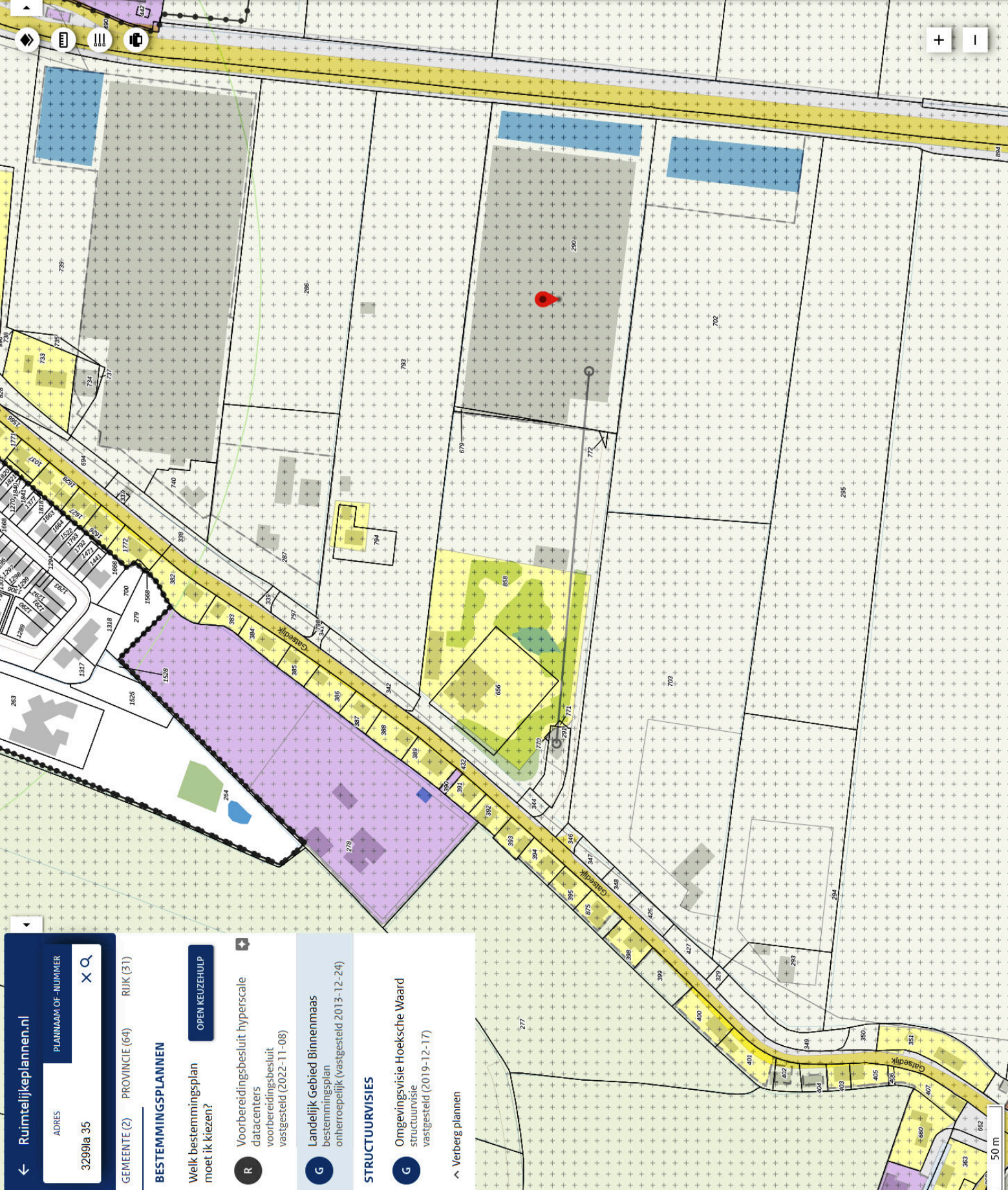
**R** Voorbereidingsbesluit hyperscale datacenters voorbereidingsbesluit vastgesteld (2022-11-08)

**G** Landelijk Gebied Binnenmaas bestemmingsplan onherroepelijk (vastgesteld 2013-12-24)

**STRUCTUURVISIES**

**G** Omgevingsvisie Hoeksche Waard structuurvisie vastgesteld (2019-12-17)

Verberg plannen



## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf;
- b. de uitoefening van een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf in de vorm van een glastuinbouwbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw';
- c. de uitoefening van een paardenfokkerij en het africhten, rechtrichten, trainen van paarden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'paardenfokkerij';
- d. een niet agrarisch bedrijfsgebouw, uitsluitend ten behoeve van opslag, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - niet agrarisch bedrijfsgebouw';
- e. aan een agrarisch bedrijf ondersteunende glastuinbouw, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - ondersteunende glastuinbouw';
- f. mestopslag, uitsluitend binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - mestopslag';
- g. twee trekkershutten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - trekkershutten';
- h. een clubgebouw van de Harley-Davidson Club Hoeksche Waard, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verenigingsleven';
- i. het gebruiken van een clubgebouw door een motorsportvereniging ter plaatse van de aanduiding 'verenigingsleven' tot een oppervlak van maximaal 317 m<sup>2</sup>;
- j. de bescherming van karakteristieke bebouwing, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek';
- k. een verkeerstunnel, ter plaatse van de aanduiding 'tunnel';
- l. een zend- en ontvangstinstallatie ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie';
- m. één bedrijfswoning met bijgebouwen per bouwvlak, met dien verstande dat:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - twee bedrijfswoningen toegestaan' maximaal twee bedrijfswoningen zijn toegestaan;
  3. mantelzorg in de bedrijfswoning is toegestaan;
  4. aan huis verbonden beroepen in de bedrijfswoning en de bestaande bijgebouwen zijn toegestaan met een vloeroppervlakte van maximaal 30% van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning en bijgebouwen tot maximaal 50 m<sup>2</sup> per bedrijfswoning;
  5. aan huis verbonden bedrijven in de bedrijfswoning en de bestaande bijgebouwen zijn toegestaan met een vloeroppervlakte van maximaal 30% van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning en bijgebouwen tot maximaal 50 m<sup>2</sup> per bedrijfswoning;
  6. bed & breakfast in de bedrijfswoning is toegestaan;
- n. de bestaande legale paardenbakken;
- o. de bestaande legale kleinschalige kampeerterreinen;
- p. de uitoefening van aan het agrarisch bedrijf ondergeschikte nevenactiviteiten, uitsluitend binnen de bedrijfsgebouwen, in de vorm van:
  1. verwerking van en (detail)handel in streekeigen (semi)agrarische (eind)producten;
  2. sociale, culturele, kunstzinnige, medische, therapeutische, algemeen maatschappelijke en educatieve (buitengebied)functies, waaronder begrepen expositieruimten;
  3. verblijfsrecreatie in de vorm van bed en breakfast, kampeerboerderijen en daarmee gelijk te stellen activiteiten;
  4. lichte horeca zoals een boerderijterras, een theetuin en ijsverkoop;
  5. stalling en opslag;
  6. kunstnijverheidsbedrijven;
  7. agrarisch verwante bedrijven zoals veehandelsbedrijven, bijenhouderijen en dierenpensions;een en ander met dien verstande dat de gezamenlijke ten behoeve van nevenactiviteiten in gebruik zijnde vloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 25% van de totale vloeroppervlakte van de gebouwen met een maximum van 100 m<sup>2</sup> voor wat betreft de onder 1



genoemde nevenactiviteiten en 500 m<sup>2</sup> voor wat betreft de onder 2 tot en met 7 genoemde nevenactiviteiten;

- q. de bescherming van de openheid van het landschap;
- r. extensieve dagrecreatie;
- s. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- t. hobbymatig houden van dieren;

met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen.

### **3.2 Bouwregels**

#### *3.2.1 Binnen het bouwvlak*

Binnen het bouwvlak zijn uitsluitend de volgende bouwwerken toegestaan:

- a. bedrijfsgebouwen met een bouwhoogte van maximaal 10 m, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' maximaal de ter plaatse aangeduide bouwhoogte is toegestaan;
- b. kassen, met dien verstande dat:
  - 1. ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw':
    - a. maximaal de bestaande gezamenlijke oppervlakte zoals aangegeven in bijlage 1 is toegestaan vermeerderd met 10% van die oppervlakte, met dien verstande, dat een vermeerdering van 10% niet van toepassing is indien de bestaande gezamenlijke oppervlakte 20.000 m<sup>2</sup> of meer bedraagt;
    - b. de goothoogte maximaal 6 m bedraagt;
    - c. bouwhoogte maximaal 7,5 m bedraagt;
  - 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - ondersteunende glastuinbouw':
    - a. maximaal de bestaande gezamenlijke oppervlakte zoals aangegeven in bijlage 1 is toegestaan;
    - b. de goothoogte maximaal 6 m en de bouwhoogte maximaal 7,5 m bedraagt;
  - 3. bij overige agrarische bedrijven:
    - a. de gezamenlijke oppervlakte maximaal 1.000 m<sup>2</sup> bedraagt;
    - b. de goothoogte maximaal 6 m bedraagt;
    - c. de bouwhoogte maximaal 7,5 m bedraagt;
- c. bedrijfswoningen met bijgebouwen, met dien verstande dat:
  - 1. herbouw van een bedrijfswoning uitsluitend is toegestaan op de bestaande locatie binnen het bestemmingsvlak;
  - 2. de inhoud van een bedrijfswoning met bijgebouwen gezamenlijk maximaal 775 m<sup>3</sup> bedraagt dan wel de bestaande grotere inhoud;
  - 3. de goothoogte van bedrijfswoningen maximaal 6 m bedraagt dan wel de bestaande grotere goothoogte;
  - 4. de bouwhoogte van bedrijfswoningen maximaal 9 m bedraagt dan wel de bestaande grotere bouwhoogte;
  - 5. de goothoogte van bijgebouwen bij bedrijfswoningen maximaal 3 m bedraagt dan wel de bestaande grotere goothoogte;
  - 6. de bouwhoogte van bijgebouwen bij bedrijfswoningen maximaal 6 m bedraagt dan wel de bestaande grotere bouwhoogte;
- d. warmteopslag tanks, uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen 'glastuinbouw' en 'specifieke vorm van agrarisch - ondersteunende glastuinbouw' met een bouwhoogte van maximaal 10 m;
- e. twee trekkershutten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - trekkershutten' met een oppervlakte per trekkershut van maximaal 15 m<sup>2</sup>;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een bouwhoogte van maximaal 6 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van mest- en voedersilo's maximaal 12 m mag bedragen.

#### *3.2.2 Buiten het bouwvlak*

Buiten het bouwvlak zijn uitsluitend de volgende bouwwerken toegestaan:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een bouwhoogte van maximaal 2 m, met dien verstande dat regenkapten, boog- en tunnelkassen niet zijn toegestaan;
- b. bouwwerken ten behoeve van mestopslag met een bouwhoogte van maximaal 5 m, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - mestopslag';
- c. een agrarisch bedrijfsgebouw met een goothoogte van maximaal de bestaande goothoogte, een bouwhoogte van maximaal de bestaande bouwhoogte, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding

- 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijfsgebouw';
- d. een niet agrarisch bedrijfsgebouw met een goothoogte van maximaal de bestaande goothoogte, een bouwhoogte van maximaal de bestaande bouwhoogte, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - niet agrarisch bedrijfsgebouw';
- e. een zendmast met een maximale hoogte van 93,5 m ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie'.

### **3.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering van bijgebouwen in verband met de bescherming van karakteristieke bebouwing, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek'.

### **3.4 Afwijken van de bouwregels**

#### *3.4.1 Overschrijding bouwgrenzen*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2 voor het overschrijden van bouwgrenzen met gebouwen, voor zover het geen kassen betreft, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. overschrijding kan plaatsvinden tot een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 100 m<sup>2</sup> en tot maximaal 5 m uit het bouwvlak;
- b. de overschrijding dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige uitoefening van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf;
- c. het denkbeeldig agrarisch bouwperceel moet een compacte vorm behouden, waarbij de nieuwe vorm van het bouwperceel de oude vorm in grote lijnen volgt;
- d. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing;
- e. de overschrijding dient, gelet op de aard, ligging en omvang ten opzichte van in de nabijheid aanwezige functies en landschappelijke, cultuurhistorische en/of natuurwaarden een zodanig beperkte milieuhinder te veroorzaken, dat daardoor de belangen van deze functies en waarden niet in onevenredige mate zullen worden geschaad.

#### *3.4.2 Nieuwbouw sanitaire voorzieningen bij kleinschalig kamperen*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.1 voor de nieuwbouw van bouwwerken in de vorm van sanitaire voorzieningen ten behoeve van een kleinschalig kampeerterrein, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de bouwwerken dienen te worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de maximale goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan 3 m respectievelijk 5 meter;
- c. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 50 m<sup>2</sup>;
- d. het aanbrengen van sanitaire voorzieningen binnen de bestaande gebouwen dient redelijkerwijs niet mogelijk te zijn;
- e. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing.

#### *3.4.3 Hogere goot- en bouwhoogte kassen*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.1 onder b voor een hogere goot- en bouwhoogte van kassen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de maximale goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan 7 m respectievelijk 9 meter;
- b. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de landschappelijke kwaliteit;
- c. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing.

#### *3.4.4 Vergroten oppervlakte kassen*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.1, sub b, onder 1 voor een grotere gezamenlijke oppervlakte aan kassen, uitsluitend ten behoeve van een bedrijf ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' en met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de extra oppervlakte aan kassen mag worden gerealiseerd binnen het bouwvlak en aansluitend aan het betreffende bouwvlak;
- b. de gezamenlijk oppervlakte aan kassen per bestaand bedrijf mag niet meer bedragen dan 20.000 m<sup>2</sup>;
- c. de vergroting dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige uitoefening van het ter plaatse gevestigde volwaardige glastuinbouwbedrijf;
- d. de uitbreiding dient, gelet op de waterhuishouding, niet ten koste te gaan van het waterbergend vermogen en mag de afvoer van het polderwater niet negatief beïnvloeden;

- e. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing;
- f. de vergroting dient, gelet op de aard, ligging en omvang ten opzichte van in de nabijheid aanwezige functies en landschapswaarden, waaronder begrepen de kernkwaliteiten van het landschap, een zodanig beperkte milieuhinder te veroorzaken, dat daardoor de belangen van deze functies en landschapswaarden niet in onevenredige mate zullen worden geschaad.

#### 3.4.5 *Herbouw bedrijfswoning*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.1 sub c onder 1 voor de herbouw van een bedrijfswoning op een andere dan de bestaande locatie, met inachtneming van tenminste de volgende voorwaarden:

- a. de nieuwe locatie moet in stedenbouwkundig, ruimtelijk, milieuhygiënisch en/of verkeerstechnisch opzicht een verbetering ten opzichte van de oude locatie vormen;
- b. er moet zekerheid bestaan omtrent het afbreken van de bestaande bedrijfswoning;
- c. de herbouw dient qua verschijningsvorm aan te sluiten op de bouwvorm van de streekeigen bebouwing en op het landelijk karakter van het gebied;
- d. deze afwijkingsbevoegdheid kan niet worden toegepast ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek';
- e. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing;
- f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

#### 3.4.6 *Hogere bouwhoogte warmteopslagtank*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.1 onder d voor een hogere bouwhoogte van warmteopslagtanks, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de maximale bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 12 m;
- b. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de landschappelijke kwaliteit;
- c. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing.

#### 3.4.7 *Regenkappen en boog- en tunnelkassen*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.2 onder a voor het bouwen van regenkappen en boog- en tunnelkassen buiten het bouwvlak, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. regenkappen zijn uitsluitend toegestaan aansluitend aan een bouwvlak en met een oppervlakte van maximaal 5.000 m<sup>2</sup> per bouwvlak;
- b. de bouwhoogte van regenkappen mag niet meer bedragen dan 4 m;
- c. boog- en tunnelkassen zijn uitsluitend toegestaan aansluitend aan een bouwvlak en met een oppervlakte van maximaal 5.000 m<sup>2</sup> per bouwvlak;
- d. de bouwhoogte van boog- en tunnelkassen mag niet meer bedragen dan 2,5 m;
- e. boog- en tunnelkassen zijn uitsluitend tijdelijk toegestaan in de periode van 1 februari tot en met 31 oktober.

#### 3.4.8 *Schuilstallen*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.2 voor het bouwen van een schuilstal buiten het bouwvlak, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de schuilstal wordt gebruikt ten behoeve van het hobbymatig houden van dieren;
- b. de goot- en bouwhoogten bedragen maximaal 2 respectievelijk 3 m;
- c. de oppervlakte bedraagt maximaal 30 m<sup>2</sup>.

### 3.5 **Specifieke gebruiksregels**

Het gebruik van:

- a. chemische bestrijdingsmiddelen ten behoeve van uitoefening van fruit- en boom-teelt is niet toegestaan binnen een afstand van 50 m van bestemmingsvlakken ten behoeve van voor bestrijdingsmiddelen gevoelige functies;
- b. biologische bestrijdingsmiddelen ten behoeve van uitoefening van fruit- en boom-teelt is niet toegestaan binnen een afstand van 10 m van bestemmingsvlakken ten behoeve van voor bestrijdingsmiddelen gevoelige functies.

Onder voor bestrijdingsmiddelen gevoelige functies worden verstaan alle functies met gebouwen behoudens de agrarische bedrijvigheid.

### **3.6 Afwijken van de gebruiksregels**

#### *3.6.1 Plattelandswoning*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 voor het toestaan dat één of meerdere bedrijfswoningen worden bewoond door derden, mits ten minste één bedrijfswoning ten dienste van het agrarisch bedrijf aanwezig blijft.

#### *3.6.2 Mantelzorg*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 voor het toestaan van mantelzorg in bestaande bijgebouwen bij een bedrijfswoning dan wel het toestaan van extra aan- of uitbouwen of vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van mantelzorg, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de noodzaak van de mantelzorg dient te worden aangetoond;
- b. de oppervlakte aan extra gebouwen bedraagt maximaal 75 m<sup>2</sup> en de bouwhoogte maximaal 3,5 m;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

#### *3.6.3 Bed & breakfast in bijgebouwen*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 voor het toestaan van bed & breakfast in bestaande karakteristieke, historisch waardevolle bijgebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de betreffende bijgebouwen vertonen een duidelijke ruimtelijke samenhang met het hoofgebouw;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

#### *3.6.4 Paardenbakken*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 voor het toestaan van paardenbakken, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de paardenbak wordt gesitueerd binnen het bouwvlak dan wel direct aansluitend aan het bouwvlak, dan wel direct aansluitend aan de gronden met de bestemmingen, 'Wonen - Linten en bebouwingsconcentraties' en 'Wonen - verspreide woningen';
- b. de afstand tot woningen van derden bedraagt minimaal 30 m;
- c. het realiseren van een paardenbak leidt niet tot een doorbreking van de hoofdstructuur in de verkaveling;
- d. voor zover de paardenbak direct aansluitend aan gronden met de bestemmingen , 'Wonen - Linten en bebouwingsconcentraties' en 'Wonen - verspreide woningen' is geprojecteerd, is deze uitsluitend toegestaan voor zover deze wordt gerealiseerd ten behoeve van de, op aangrenzende gronden gelegen, bestemmingen , 'Wonen - Linten en bebouwingsconcentraties' en 'Wonen - verspreide woningen';
- e. de oppervlakte bedraagt maximaal 800 m<sup>2</sup>;
- f. de bouwhoogte van lichtmasten en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 1,75 m;
- g. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing;
- h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- i. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

#### *3.6.5 Kleinschalig kamperen*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 voor het toestaan van een kleinschalige kampeerterrein, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het kleinschalige kampeerterrein wordt gesitueerd binnen het bouwvlak dan wel direct aansluitend aan het bouwvlak, dan wel direct aansluitend aan de gronden met de bestemmingen 'Wonen - Linten en bebouwingsconcentraties' en 'Wonen - verspreide woningen';
- b. de oppervlakte van een kleinschalig kampeerterrein bedraagt maximaal 0,5 ha;



- c. het aantal standplaatsen per kleinschalig kampeerterrein bedraagt maximaal 25;
- d. aan de omgevingsvergunning wordt de voorwaarde verbonden dat het kleinschalig kampeerterrein buiten de periode van 15 maart tot 1 november is ontruimd;
- e. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing;
- f. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

#### 3.6.6 Tijdelijke huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 voor het plaatsen van stacaravans en/of kampeermiddelen op het bouwvlak ten behoeve van de huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten die op het betreffende agrarische bedrijf werkzaam zijn, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. binnen het betreffende bouwvlak is een bedrijfswoning aanwezig;
- b. per bouwvlak zijn maximaal 25 kampeermiddelen of maximaal 6 stacaravans toegestaan of een combinatie van kampeermiddelen en stacaravans in een verhouding van 4:1 waarbij het aantal nooit meer dan 25 respectievelijk 6 mag bedragen;
- c. stacaravans en kampeermiddelen worden minimaal 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdegebouw geplaatst;
- d. aan de omgevingsvergunning wordt de voorwaarde verbonden dat het bouwvlak buiten de periode van 15 maart tot 1 november is ontruimd;
- e. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing;
- f. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

#### 3.6.7 Spuitzone

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.5 ten behoeve van het verkleinen van de in dat artikel opgenomen afstanden van 50 m respectievelijk 10 m, mits de omgevingsvergunning niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat of van het verblijfsklimaat van voor bestrijdingsmiddelen gevoelige functies.

### 3.7 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

#### 3.7.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning te slopen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek'.

#### 3.7.2 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.7.1 is vereist voor:

- a. het slopen ingevolge een aanschrijving van het bevoegd gezag;
- b. sloopwerkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende omgevingsvergunning.

### 3.8 Wijzigingsbevoegdheid

#### 3.8.1 Wijziging van de vorm van een agrarisch bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van het veranderen van de vorm van een bouwvlak, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de verandering mag niet leiden tot een vergroting van de oppervlakte van het bouwvlak, zoals dat bestaat op het moment van het nemen van het wijzigingsbesluit;
- b. de verandering dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige uitoefening van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf;
- c. het bouwvlak moet een compacte vorm behouden, waarbij de nieuwe vorm van het bouwvlak de oude vorm in grote lijnen volgt;
- d. de verandering van het bouwvlak dient, gelet op de aard, ligging en omvang ten opzichte van in

de nabijheid aanwezige functies en landschapswaarden, waaronder begrepen de kernkwaliteiten van het landschap, een zodanig beperkte milieuhinder te veroorzaken, dat daardoor de belangen van deze functies en landschapswaarden niet in onevenredige mate zullen worden geschaad;

- e. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing.

### 3.8.2 *Vergroting van een agrarisch bouwvlak*

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van het vergroten van een bouwvlak, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de vergroting dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige uitoefening van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf in verband waarmee een bedrijfsplan door de initiatiefnemer moet worden overlegd waarin in ieder geval wordt aangegeven op welke wijze voor een verantwoorde landschappelijke inpassing wordt zorggedragen;
- b. het bouwvlak mag geen grotere oppervlakte krijgen dan 2 ha;
- c. het bouwvlak moet een compacte vorm behouden, waarbij de nieuwe vorm van het bouwvlak de oude vorm in grote lijnen volgt;
- d. de vergroting van het bouwvlak dient, gelet op de aard, ligging en omvang ten opzichte van in de nabijheid aanwezige functies en landschapswaarden, waaronder begrepen de kernkwaliteiten van het landschap, een zodanig beperkte milieuhinder te veroorzaken, dat daardoor de belangen van deze functies en landschapswaarden niet in onevenredige mate zullen worden geschaad;
- e. deze wijzigingsbevoegdheid mag niet gebruikt worden voor vergroting van het glasareaal;

### 3.8.3 *Glas voor glas*

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van het vergroten van de oppervlakte aan kassen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er moet sprake zijn van een volwaardig glastuinbouwbedrijf;
- b. de uitbreiding van de oppervlakte van de kassen moet minimaal in gelijke mate worden gecompenseerd door sanering van kassen elders, eventueel gedeeltelijk in combinatie met een storting van een geldbedrag in een daartoe ingesteld fonds, waarbij maximaal 1 ha kassen mag worden gecompenseerd door een geldbedrag;
- c. de ruimtelijke kwaliteit op de uitbreidingslocatie en de saneringslocatie wordt per saldo verbeterd, waarbij de landschappelijke waarden in de omgeving van de uitbreidingslocatie niet in onevenredige mate worden aangetast;
- d. advies over de gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit wordt ingewonnen van een onafhankelijke landschapsdeskundige;
- e. de kassen op de saneringslocatie zijn opgericht voor 1 januari 2007;
- f. de kassen op de saneringslocatie kunnen maar één keer worden meegeteld bij de toepassing van 'glas voor glas' of 'ruimte voor ruimte', waarbij een combinatie van beide regelingen niet is uitgesloten;
- g. aangetoond wordt dat de verplaatsing van het glastuinbouwbedrijf op de uitbreidingslocatie naar een concentratiegebied voor de glastuinbouw geen reële mogelijkheid is;
- h. de uitbreidingslocatie is op de functiekaart van de provinciale structuurvisie aangeduid als 'agrarisch landschap';
- i. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- j. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moet zijn gewaarborgd;
- k. de uitbreiding dient, gelet op de waterhuishouding, niet ten koste te gaan van het waterbergend vermogen en mag de afvoer van het polderwater niet negatief beïnvloeden;

### 3.8.4 *Vergroting het agrarisch bouwperceel bij een agrarisch bedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - ondersteunende glastuinbouw'*

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van het vergroten van de bestaande gezamenlijke oppervlakte aan kassen als bedoeld in artikel 3.2.1, sub b, onder 2, al dan niet in combinatie met het vergroten van het bouwvlak, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de gezamenlijke oppervlakte aan kassen per bestaand bedrijf mag maximaal 5.000 m<sup>2</sup> bedragen;
- b. de uitbreiding dient aansluitend aan de bestaande oppervlakte aan kassen te worden gerealiseerd;
- c. aangetoond dient te worden dat na wijziging nog steeds sprake is van kassen die dienen ter ondersteuning van het agrarische bedrijf;
- d. aangetoond dient te worden dat er sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf;

- e. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing;
- f. de uitbreiding dient, gelet op de aard, ligging en omvang ten opzichte van in de nabijheid aanwezige functies en landschapswaarden een zodanig beperkte milieuhinder te veroorzaken, dat daardoor de belangen van deze functies en landschapswaarden niet in onevenredige mate zullen worden geschaad;
- g. de uitbreiding dient, gelet op de waterhuishouding, niet ten koste te gaan van het waterbergend vermogen en mag de afvoer van het polderwater niet negatief beïnvloeden;

### 3.8.5 *Bouw eerste bedrijfswoning*

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van de bouw van een eerste bedrijfswoning met bijgebouwen binnen het bouwvlak uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten', met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de bedrijfswoning dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige uitoefening van het ter plaatse gevestigd agrarisch bedrijf;
- b. het ter plaatse gevestigde agrarisch bedrijf heeft een omvang waarvoor minimaal één volwaardige arbeidskracht noodzakelijk is;
- c. de inhoud van de bedrijfswoning met bijgebouwen bedraagt maximaal 775 m<sup>3</sup>;
- d. de goot- en bouwhoogte van de bedrijfswoning bedragen maximaal 6 m respectievelijk 9 m;
- e. de goot- en bouwhoogte van de bijgebouwen bedragen maximaal 3 m respectievelijk 6 m;
- f. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing;

### 3.8.6 *Omschakeling van agrarisch bouwvlak naar 'Wonen'*

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van het veranderen van een agrarisch bouwvlak in de bestemming, 'Wonen - Linten en bebouwingsconcentraties' of 'Wonen - verspreide woningen' en de bestemming 'Agrarisch' zonder bouwvlak, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het agrarisch bedrijf dient te zijn beëindigd en hergebruik van de bedrijfsbebouwing voor de agrarische bedrijfsvoering dient redelijkerwijs niet meer mogelijk te zijn;
- b. uitsluitend de voormalige bedrijfswoning alsmede de tot hetzelfde gebouw behorende voormalige bedrijfsruimte mag worden gebruikt voor bewoning;
- c. het aantal woningen moet beperkt blijven tot het aantal dat op het moment van het nemen van het wijzigingsbesluit is toegestaan volgens het bestemmingsplan;
- d. bodemsanering moet blijkens een bodemonderzoek niet noodzakelijk zijn of moet reeds hebben plaatsgevonden;
- e. in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden mogen worden geschaad;
- f. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- g. geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de cultuurhistorische waarden, natuurwaarden en/of de landschappelijke kwaliteiten van het gebied;
- h. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing;
- i. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moet zijn gewaarborgd;

### 3.8.7 *Woningsplitsing bij omschakeling van agrarisch bouwvlak naar 'Wonen'*

In aanvulling op het bepaalde in artikel 3.8.6 en in afwijking van het bepaalde sub c van dat artikel, kunnen burgemeester en wethouders het plan mede wijzigen ten behoeve van splitsing van de voormalige bedrijfswoning of van het gebouw waarin zich deze woning bevindt in maximaal twee woningen, met inachtneming van de volgende aanvullende voorwaarden:

- a. het agrarisch bedrijf dient te zijn beëindigd en hergebruik van de bedrijfsbebouwing voor de agrarische bedrijfsvoering dient redelijkerwijs niet meer mogelijk te zijn;
- b. de inhoud van het te splitsen gebouw moet minimaal 1.000 m<sup>3</sup> bedragen en mag niet worden vergroot;
- c. het te splitsen gebouw is gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek';
- d. de karakteristieke waarde van het gebouw mag niet worden aangetast;
- e. de splitsing mag geen milieuhygiënische belemmeringen opleveren voor in de omgeving gevestigde agrarische bedrijven;
- f. voor de nieuwe woning moet een aanvaardbaar woonklimaat kunnen worden gerealiseerd;
- g. in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden mogen worden geschaad;

- h. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- i. geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de cultuurhistorische waarden, natuurwaarden en/of de landschappelijke kwaliteiten van het gebied;
- j. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing;
- k. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moet zijn gewaarborgd;

#### *3.8.8 Omschakeling van agrarisch bouwvlak naar 'Bedrijf'*

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van het veranderen van een bouwvlak in de bestemming 'Bedrijf' en de bestemming 'Agrarisch' zonder bouwvlak, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

1. het agrarisch bedrijf dient te zijn beëindigd en hergebruik van de bedrijfsbebouwing voor de agrarische bedrijfsvoering dient redelijkerwijs niet meer mogelijk te zijn;
2. toegestaan zijn bedrijven behorend tot de categorieën 1 en 2 zoals opgenomen in de staat van bedrijfsactiviteiten in bijlage 2, dan wel bedrijven die naar aard en mate van hinder vergelijkbaar zijn met de in deze categorieën genoemde bedrijven, uitsluitend voor zover het bedrijf tevens voldoet aan de kenmerken zoals die zijn opgenomen in bijlage 4;
3. de nieuwe functie wordt gehuisvest in de bestaande bebouwing, waarbij de functie niet in de kassen mag worden gerealiseerd (alle kassen dienen te worden gesloopt);
4. geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de cultuurhistorische waarden, natuurwaarden en/of de landschappelijke kwaliteiten van het gebied.
5. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing;
6. in de nabijheid gelegen functies en waarden mogen niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
7. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
8. de nieuwe functie mag geen onevenredige verkeersaantrekkende werking veroorzaken en geen ingrepen in de bestaande infrastructuur vergen;

#### *3.8.9 Omschakeling van agrarisch bouwvlak naar 'Maatschappelijk'*

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van het veranderen van een bouwvlak in de bestemming 'Maatschappelijk' en de bestemming 'Agrarisch' zonder bouwvlak, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het agrarisch bedrijf dient te zijn beëindigd en hergebruik van de bedrijfsbebouwing voor de agrarische bedrijfsvoering dient redelijkerwijs niet meer mogelijk te zijn;
- b. uitsluitend kleinschalige maatschappelijke voorzieningen ten behoeve van verpleging, zorg- en hulpverlening voor 24-uurszorg of dagopvang zijn toegestaan;
- c. geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de cultuurhistorische waarden, natuurwaarden en/of de landschappelijke kwaliteiten van het gebied;
- d. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing;
- e. in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden mogen worden geschaad;
- f. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- g. de nieuwe functie mag geen onevenredige verkeersaantrekkende werking veroorzaken en geen ingrepen in de bestaande infrastructuur vergen;
- h. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moet zijn gewaarborgd;

#### *3.8.10 Omschakeling van agrarisch bouwvlak naar 'Recreatie'*

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van het veranderen van een bouwvlak in de bestemming 'Recreatie' en de bestemming 'Agrarisch' zonder bouwvlak, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het agrarisch bedrijf dient te zijn beëindigd en hergebruik van de bedrijfsbebouwing voor de agrarische bedrijfsvoering dient redelijkerwijs niet meer mogelijk te zijn;
- b. toegestaan zijn recreatiebedrijven zoals:
  1. kleinschalige verblijfsrecreatie;
  2. een paardenstalling;
  3. fiets-, kano-, paarden- en huifkarrenverhuur;
  4. een kleinschalig bezoekerscentrum;
  5. een klein museum, tentoonstellingsruimte;
  6. een kinderboerderij, speeltuin;
  7. binnensportactiviteiten;



8. een manege;  
dan wel bedrijven die naar aard en mate van hinder vergelijkbaar zijn;
- c. het recreatiebedrijf mag geen milieuhygiënische belemmeringen opleveren voor in de omgeving gevestigde agrarische bedrijven;
  - d. nieuwbouw van gebouwen is niet toegestaan en alle kassen dienen te worden gesloopt;
  - e. geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de cultuurhistorische waarden, natuurwaarden en/of de landschappelijke kwaliteiten van het gebied;
  - f. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing;
  - g. in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden mogen worden geschaad;
  - h. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
  - i. de nieuwe functie mag geen onevenredige verkeersaantrekkende werking veroorzaken en geen ingrepen in de bestaande infrastructuur vergen;
  - j. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moet zijn gewaarborgd.

#### *3.8.11 Ruimte voor ruimte*

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van het toestaan van één of meer compensatiewoningen in verband met de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, kassen of andere gebouwen. Hierbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt duurzaam verbeterd;
- b. voor de sloop of sanering op één of meerdere percelen van iedere 1.000 m<sup>2</sup> gebouwen, iedere 5.000 m<sup>2</sup> kassen of iedere 2,25 ha boom- en sierteelt, mag één compensatiewoning worden gebouwd;
- a. de nieuwe woningen brengen uit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen met zich mee voor de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven;
- b. de gebouwen of kassen zijn opgericht voor de peildatum van 1 januari 2007.

## **Artikel 34 Waarde - Archeologische verwachting hoog 1**

### **34.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting hoog 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

### **34.2 Bouwregels**

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag alleen worden gebouwd ten behoeve van aanvullend of definitief archeologisch onderzoek.

### **34.3 Afwijken van de bouwregels**

#### *34.3.1 Afwijking*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 34.2 ten behoeve van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen, mits is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;

#### *34.3.2 Uitzonderingen*

Afwijking als bedoeld in artikel 34.3.1 is niet vereist, indien:

- a. op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn;
- b. het bouwplan betrekking heeft op wijziging of vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;
- c. het nieuw te bebouwen oppervlak kleiner is dan 100 m<sup>2</sup>.

### **34.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *34.4.1 Omgevingsvergunningplichtige werken*

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 34.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het bodemverlagen of afgraven van gronden;
- c. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,5 m vanaf maaiveld;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- e. het aanleggen of verharderen van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- f. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport- energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies.

#### *34.4.2 Toetsingscriterium*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 34.4.1 wordt slechts verleend, indien door de werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

#### *34.4.3 Uitzonderingen*

Het in artikel 34.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing, indien:

- a. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. er sprake is van bodemingrepen kleiner dan 100 m<sup>2</sup> en niet dieper dan 0,5 m vanaf het maaiveld;
- c. op basis van bureauonderzoek, inventariserend of aanvullend archeologisch vooronderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn;
- d. de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

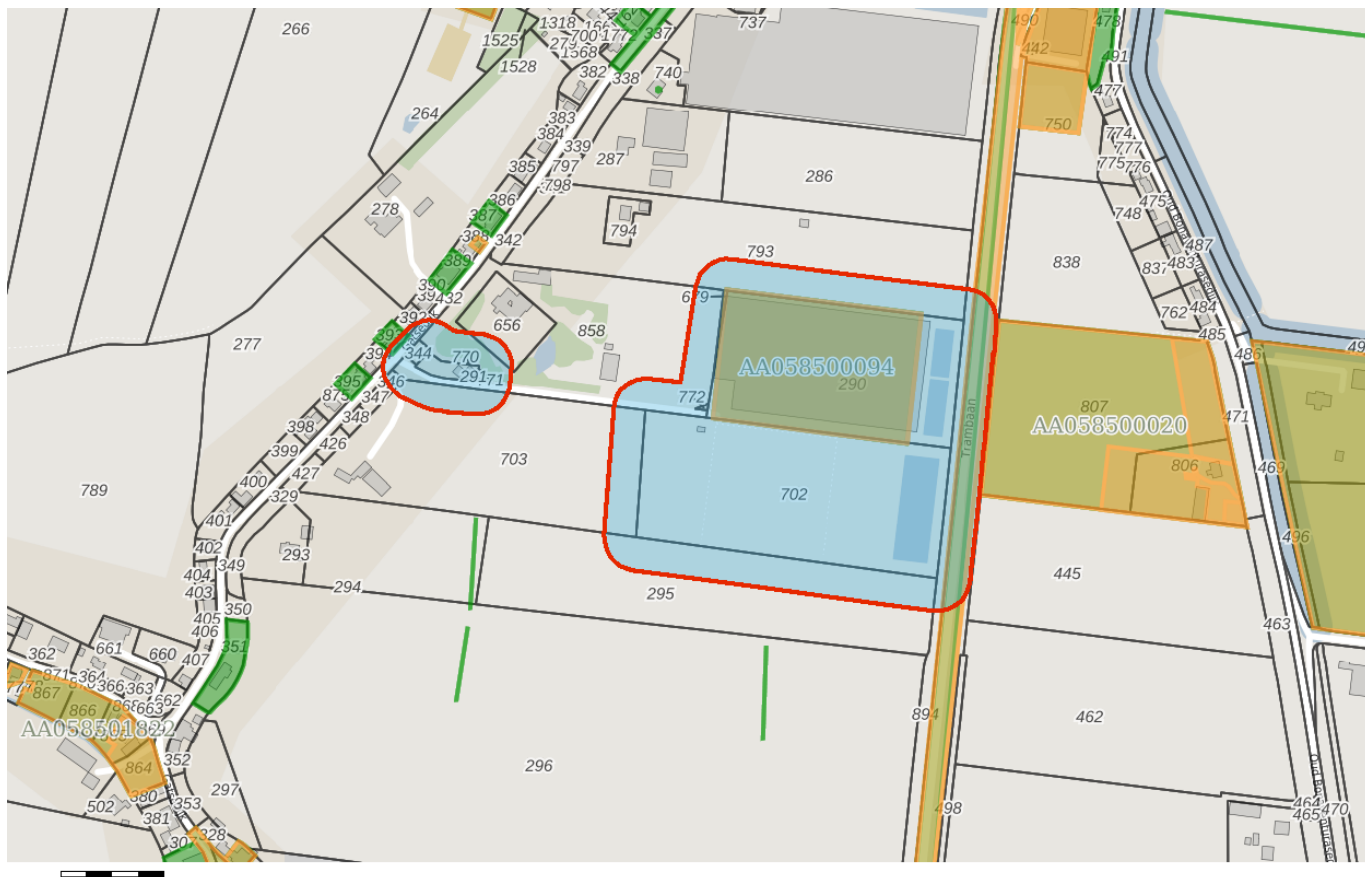
1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
  2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning;
- e. de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden op aanvullend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht.

#### **34.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het verwijderen van de bestemming Waarde - Archeologische verwachting hoog 1, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat dit mogelijk is.

# Rapport Gatsedijk 35, Maasdam

Omgevingsrapportage



**Bodem**

- Locaties

**Ondergrond**

- Kadastraal perceel
- topografie
- Selectie



## Inhoudsopgave

Voorblad  
Inhoudsopgave  
Inleiding  
Gatsedijk 35  
HBB: Gatsedijk 66-66 MAASDAM  
Trambaan ong. (N491a bermen)  
Kaarten  
Disclaimer  
Toelichting

## Inleiding

Voor u ligt een rapportage van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (hierna OZHZ) met de beschikbare informatie over de milieuhygiënische kwaliteit van grond en grondwater van het door u opgevraagde perceel. Daarnaast zijn gegevens over bedrijven met een milieuvergunning opgenomen in dit rapport. Dit rapport is een samenvatting van gegevens afkomstig uit het bodem- en bedrijfsinformatiesysteem van OZHZ. Het informatiesysteem bevat gegevens met betrekking tot uitgevoerde bodemonderzoeken, aanwezige, gesaneerde en buiten gebruik gestelde ondergrondse brandstoftanks, historische bodembedreigende activiteiten en actuele bodembedreigende activiteiten.

Met nadruk wordt gesteld dat dit rapport een geautomatiseerde samenvatting is van de in de informatiesystemen van OZHZ aanwezige gegevens. Wilt u meer weten over de rapporten en inrichtingen die in deze rapportage staan? Raadpleeg de desbetreffende dossiers. Rapporten kunt u kosteloos opvragen via [de website van OZHZ](#). Als OZHZ gaan we uitsluitend uit van de informatie die bij ons bekend is en in onze bodeminformatiesystemen staat.

Dit rapport bestaat uit vier delen:

1. Deze pagina bevat een tekening van het geselecteerde gebied.
2. Informatie over het geselecteerde gebied, per locatie gegroepeerd (de in het bodeminformatiesysteem van OZHZ aangetroffen informatie over locaties die zich binnen het geselecteerde gebied bevinden).
3. Disclaimer.
4. Toelichting op de rapportage. Hier vindt u de uitleg van de gegevens die in dit rapport zijn vermeld.

Graag uw aandacht voor het volgende:

De omgevingsrapportage zoals deze nu voor u ligt bevat helaas nog niet alle bij OZHZ bekende tankinformatie. Het kan daarom zijn dat er brandstoftanks ontbreken. Er wordt aan gewerkt om ook het laatste informatiesysteem aan deze rapportage toe te voegen. In de tussentijd kunt u aanvullende tankinformatie kosteloos opvragen via [de website van OZHZ](#) onder het thema "Bodem". Onze excuses voor het ongemak.

Het kan zijn dat de kaart met inrichtingen niet alle benodigde informatie goed weergeeft. Voor meer informatie over de inrichtingen. Ga naar [geo.OZHZ](#) en selecteer de tegel 'OZHZ openbare Geodata'.

Indien er bij de in deze rapportage vermelde locaties ook documenten met links zijn vermeld kunnen deze documenten vanuit deze rapportage gedownload worden. Deze documenten zijn zo zorgvuldig mogelijk geanonimiseerd. Desondanks kan het voorkomen dat deze documenten toch nog persoonsgegevens bevatten. Op verzoek zullen wij deze gegevens alsnog uit het document verwijderen.



## Locatie: Gatsedijk 35

### Locatie

<b>Adres</b>	Gatsedijk 35 3299LA Maasdam
<b>Locatiecode</b>	AA058500094
<b>Locatiennaam</b>	Gatsedijk 35
<b>Plaats</b>	Hoeksche Waard
<b>Locatiecode bevoegd gezag WBB</b>	ZH058509121

### Status

<b>Vervolg WBB</b>	voldoende onderzocht	<b>Beoordeling</b>	niet ernstig, licht tot matig verontreinigd
<b>Status rapporten</b>	Historisch onderzoek	<b>Beschikking</b>	
<b>Status besluiten</b>		<b>Status asbest</b>	
<b>Is van voor 1987</b>	Ja		

### Uitgevoerde onderzoeken

Datum	Type	Naam	Auteur	Oprachtnummer	Archief	Conclusie overheid
14-03-2000	Verkennd onderzoek NVN 5740	Gatsedijk 35	Bllg / Bedrijfslab			MZHZ: alleen lichte verontreinigingen, geen belemmering bouwplannen ongeschikt voor BKK; landelijk gebied
18-08-2009	Historisch onderzoek	Gatsedijk 35	A.J. Schutter GWW Milieu			Op grond van de historische informatie is vastgesteld dat deze grond onverdacht is voor bodemverontreiniging. Er is geen bezwaar voor de aanbouw aan het bestaande kassencomplex.

### Beschikbare documenten per onderzoek

Geen gegevens beschikbaar

### Verontreinigende activiteiten

Geen gegevens beschikbaar

### Geconstateerde verontreinigingen

Matrix	Overschr.	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>	Van	Tot	Opmerking
Grond	S					BG: (EOX)
Grond	S					OG: Ni, (EOX)
Grondwater	S					Cr, Tetrachl.etheen

### Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

### Besluiten

Geen gegevens beschikbaar

### Sanering

Geen gegevens beschikbaar

### Saneringscontouren

Geen gegevens beschikbaar

### Zorgmaatregelen

Geen gegevens beschikbaar

## Locatie: HBB: Gatsedijk 66-66 MAASDAM

### Locatie

Adres	Gatsedijk 66 Maasdam
Locatiecode	AA058501672
Locatiennaam	HBB: Gatsedijk 66-66 MAASDAM
Plaats	Hoeksche Waard
Locatiecode bevoegd gezag WBB	ZH058501672

### Status

Vervolg WBB	Uitvoeren historisch onderzoek	Beoordeling	Potentieel Ernstig en Urgent
Status rapporten		Beschikking	
Status besluiten		Status asbest	
Is van voor 1987			

### Uitgevoerde onderzoeken

Geen gegevens beschikbaar

### Beschikbare documenten per onderzoek

Geen gegevens beschikbaar

### Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
brandstoffendetailhandel (vaste en vloeibare)	1959	1961	Nee	Nee	Onbekend		Onbekend
rijwielreparatiebedrijf	1959	1961	Nee	Nee	Onbekend		Onbekend

### Geconstateerde verontreinigingen

Geen gegevens beschikbaar

### Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

### Besluiten

Geen gegevens beschikbaar

### Sanering

Geen gegevens beschikbaar

### Saneringscontouren

Geen gegevens beschikbaar

### Zorgmaatregelen

Geen gegevens beschikbaar

## Locatie: Trambaan ong. (N491a bermen)

### Locatie

<b>Adres</b>	Trambaan Strijen
<b>Locatiecode</b>	AA061700308
<b>Locatiennaam</b>	Trambaan ong. (N491a bermen)
<b>Plaats</b>	Hoeksche Waard
<b>Locatiecode bevoegd gezag WBB</b>	ZH061700308

### Status

<b>Vervolg WBB</b>	voldoende onderzocht	<b>Beoordeling</b>	niet ernstig, licht tot matig verontreinigd
<b>Status rapporten</b>	Partijkeuring grond	<b>Beschikking</b>	
<b>Status besluiten</b>		<b>Status asbest</b>	
<b>Is van voor 1987</b>	Ja		

### Uitgevoerde onderzoeken

Datum	Type	Naam	Auteur	Opdrachtnummer	Archief	Conclusie overheid
02-12-2014	Verkennd onderzoek NEN 5740	Trambaan ong. (N491a bermen)	Grontmij	D-15-1524845		Lichte verontr met zw metalen MO PCB en PAK in de bg.
25-11-2015	Partijkeuring grond	Smidsweg/N491a bermen Partij 1	BK bodem	D-15-1527409		De partij voldoet aan de Achtergrondwaarde.

### Beschikbare documenten per onderzoek

Geen gegevens beschikbaar

### Verontreinigende activiteiten

Geen gegevens beschikbaar

### Geconstateerde verontreinigingen

Geen gegevens beschikbaar

### Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

### Besluiten

Geen gegevens beschikbaar

### Sanering

Geen gegevens beschikbaar

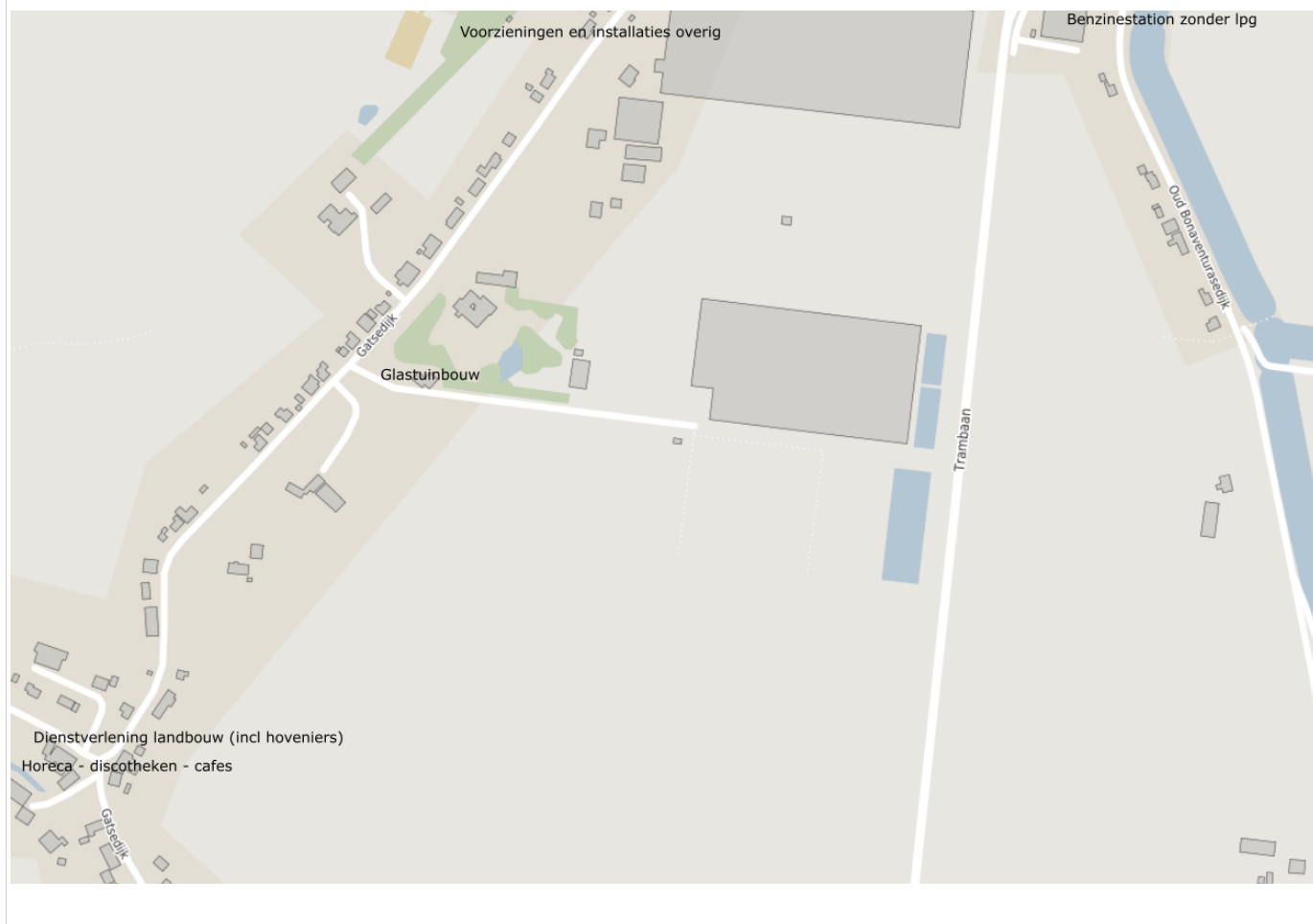
### Saneringscontouren

Geen gegevens beschikbaar

### Zorgmaatregelen

Geen gegevens beschikbaar

## Inrichtingen



## Disclaimer

Deze rapportage betreft een geautomatiseerde samenvatting van de op het moment van aanvragen aanwezige gegevens in de informatiesystemen van OZHZ. De basisgegevens uit de informatiesystemen zijn in de regel door derden aangeleverd.

Er kan niet worden uitgesloten dat elders relevante informatie aanwezig is, die niet in de informatiesystemen van OZHZ en dus in deze samenvatting is opgenomen. Ook is het vanzelfsprekend mogelijk dat na het moment van aanvragen aanvullende gegevens door OZHZ worden verkregen, of dat recent verkregen informatie nog niet in het informatiesysteem is ingevoerd. Deze rapportage dient derhalve te worden gezien als een momentopname.

Vanwege het mobiele karakter van sommige bodemverontreinigingen kan ook niet worden uitgesloten dat de verontreinigingssituatie sinds het uitvoeren van een bodemonderzoek is gewijzigd. Aangezien het invoeren van gegevens mensenwerk is, kan evenmin worden uitgesloten dat bij het invoeren invoer- en/of interpretatiefouten zijn gemaakt.

OZHZ is niet aansprakelijk voor enige directe schade dan wel enige andere indirecte incidentele of gevolgschade als blijkt dat in de praktijk de verontreinigingssituatie anders is dan in dit rapport is vermeld. In het geval van koop/verkoop adviseert OZHZ om bij twijfel aan de representativiteit van de in dit rapport vermelde gegevens alsnog bodemonderzoek op de betreffende locatie te laten uitvoeren.

Deze rapportage kan in de regel niet worden gebruikt bij meldingen of vergunningsaanvragen waarvoor een bodemonderzoek is vereist. Kopieën van de in deze rapportage vermelde rapporten kunnen hier mogelijk wel voor worden gebruikt. Dit is afhankelijk van de onderzoekseisen vanuit de melding/vergunning en de aard, ouderdom en kwaliteit van het betreffende onderzoek.

Graag uw aandacht voor het volgende:

De omgevingsrapportage zoals deze nu voor u ligt bevat helaas nog niet alle bij OZHZ bekende tankinformatie. Het kan daarom zijn dat er brandstoftanks ontbreken. Er wordt aan gewerkt om ook het laatste informatiesysteem aan deze rapportage toe te voegen. In de tussentijd kunt u aanvullende tankinformatie kosteloos opvragen via [de website van OZHZ](#) onder het thema "Bodem". Onze excuses voor het ongemak.

Indien er bij de in deze rapportage vermelde locaties ook documenten met links zijn vermeld kunnen deze documenten vanuit deze rapportage gedownload worden. Deze documenten zijn zo zorgvuldig mogelijk geanonimiseerd. Desondanks kan het voorkomen dat deze documenten toch nog persoonsgegevens bevatten. Op verzoek zullen wij deze gegevens alsnog uit het document verwijderen.

## Toelichting

### Algemene informatie

#### Bodemkwaliteitskaart

Ten aanzien van informatie over de algemene bodemkwaliteit (gemiddelde) van de zone waarin de locatie is gelegen, wordt verwezen naar de bodemkwaliteitskaart van de regio Zuid-Holland Zuid. Deze is bereikbaar via [www.ozhz.nl](http://www.ozhz.nl).

#### Voormalige boomgaarden en kassen

Op veel locaties in de regio Zuid-Holland Zuid waren in de periode 1950-1975 boomgaarden en kassen aanwezig (en zijn wellicht nog steeds aanwezig). Deze locaties zijn verdacht vanwege de (mogelijke) aanwezigheid van verhoogde gehalten aan bestrijdingsmiddelen in de bodem. Indien op een perceel in de genoemde periode een boomgaard of een kas aanwezig is geweest, dient derhalve bij een bodemonderzoek extra aandacht te worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van organochloor bestrijdingsmiddelen in de bovengrond. De aanwezigheid van voormalige boomgaarden en kassen is helaas niet geautomatiseerd af te leiden uit de gegevensbestanden van OZHZ. Daarom wordt verwezen naar de internetsite <http://topotijdreis.nl>. Hierop zijn onder andere de topografische kaarten van 1958 en 1969 beschikbaar. Op deze kaarten zijn boomgaarden herkenbaar als gestippelde groene of witte percelen en kassen als rood gearceerde percelen.

#### Algemene uitleg bij deze rapportage

De rapportage bevat een beschrijving van de bodem gerelateerde activiteiten op de locatie. Of op een locatie bodemonderzoek is uitgevoerd, hangt af van vele factoren. Zo verplicht de overheid een bodemonderzoek bij een omgevingsvergunning ten behoeve van nieuwbouw en worden vaak bodemonderzoeken uitgevoerd bij transacties van grond. Ook kan het zijn dat een verontreiniging bij toeval aan het licht is gekomen, waarna de overheid en/of eigenaar overgaan tot een nader onderzoek. Als er geen bodeminformatie over een locatie in het bodeminformatiesysteem bij OZHZ te vinden is, is dit geen garantie dat er ook geen bodemverontreiniging aanwezig is. Om inzicht te krijgen in locaties met een risico op de aanwezigheid van een bodemverontreiniging, zijn de bodembedreigende activiteiten uit het verleden in kaart gebracht. Deze zijn ondergebracht in het zogenaamde HBB bestand. Deze informatie is opgenomen in het onderhavige rapport.

#### Wat u moet weten over Historische Bodembedreigende Activiteiten (HBB bestand)

Dit zijn activiteiten die zich in het verleden op de onderzoekslocatie hebben voorgedaan en waarvan de mogelijkheid bestaat dat ze de bodem hebben verontreinigd. De gegevens zijn afkomstig uit oude bestanden en tekeningen, zoals het hinderwetarchief, milieuarhief en de bestanden van de Kamer van Koophandel. Deze historische informatie zegt iets over het vermoeden van een bodemverontreiniging. In feite is het een risicoanalyse die kan leiden tot een vervolgonderzoek.

#### Wat u moet weten over bodemonderzoeklocaties (verrichte bodemonderzoeken)

Een historisch bodemonderzoek zegt nog niets over de daadwerkelijke bodemkwaliteit. Pas na uitvoering van één of meerdere bodemonderzoek(en) kan een inschatting worden gemaakt van een eventuele verontreiniging op de locatie.

Als ergens een bodemonderzoek is verricht en dit rapport wordt bij OZHZ aangeboden, wordt de onderzoekslocatie en het rapport geregistreerd in het bodeminformatiesysteem van OZHZ. Alle beschikbare rapportages behorende tot de onderzoekslocatie worden tevens aan deze locatie gekoppeld.

#### Beoordeling verontreiniging

De analysesresultaten in relatie tot de onderzoeksstrategie geven een beeld van de verontreinigingssituatie. Op basis van hiervan wordt een locatie beoordeeld. Hieronder volgt een opsomming:

**Niet verontreinigd:** Op de locatie heeft een historisch onderzoek uitgewezen dat er geen verontreinigingsbronnen aanwezig zijn. Of op de locatie is bodemonderzoek uitgevoerd conform de NEN 5740. Tijdens dit onderzoek is aandacht besteed aan alle, mogelijk op de locatie voorkomende (historische) verontreinigingsbronnen. Het gehalte van de gemeten stoffen is kleiner dan de achtergrondwaarden.

**Niet Ernstig:** Op de locatie is sprake van een bodemverontreiniging, maar uit onderzoek blijkt dat er geen sprake is van een ernstige bodemverontreiniging. De gemeten gehalten zijn gelijk of hoger dan de achtergrondwaarden, maar overschrijden de interventiewaarden niet. Er is in principe geen noodzaak tot vervolgonderzoek. De kwaliteit van de bodem kent wel beperkingen bij het vrijkomen van deze grond. Deze grond is niet in alle gevallen vrij toepasbaar.

**Pot. Ernstig:** Potentieel ernstig. Mogelijk is er sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Een locatie wordt als potentieel ernstig beschouwd, wanneer een matige of sterke verontreiniging in de grond en/of het grondwater is aangetroffen. De omvang van de verontreiniging is nog onvoldoende in beeld. Een locatie wordt tevens als potentieel ernstig gekwalificeerd wanneer er bodembedreigende handelingen hebben plaatsgevonden zonder dat aan de hand van een bodemonderzoek is geverifieerd of deze handelingen hebben geleid tot een bodemverontreiniging. De locatie is dan verdacht met betrekking tot de aanwezigheid van een bodemverontreiniging.

**Pot. Spoedeisend:** Potentieel spoedeisend. Een locatie wordt als potentieel spoedeisend gekwalificeerd wanneer er substantiële bodembedreigende handelingen hebben plaatsgevonden zonder dat er aan de hand van een bodemonderzoek is geverifieerd of deze handelingen hebben geleid tot een bodemverontreiniging. De locatie is dan verdacht met betrekking tot de aanwezigheid van een spoedeisende bodemverontreiniging.

**Pot. Urgent:** Potentieel urgent. Is "oude" terminologie, Urgent is vervangen door de term "Spoedeisend". Zie Pot. spoedeisend.

**Pot. verontreinigd:** Potentieel verontreinigd. De locatie is verdacht op het voorkomen van bodembedreigende handelingen. Het vermoeden bestaat dat de locatie wel verontreinigd is, maar dat er op de locatie geen geval van ernstige bodemverontreiniging aanwezig is.

**Ernstig, geen spoed:** Door het bevoegd gezag Wet bodembescherming (Wbb) is door middel van een beschikking vastgelegd dat er sprake is van een sterke verontreiniging met een omvang groter dan 25 m<sup>3</sup> grond en/of 100 m<sup>3</sup> grondwater. Onderzoek heeft uitgewezen dat er geen gezondheids-, ecologische- en/of verspreidingsrisico's zijn. Bij herinrichting van de verontreinigde locatie (bijvoorbeeld nieuwbouw), of bij grondverzet geldt een saneringsverplichting.

**Ernstig, niet urgent:** Zie Ernstig, geen spoed.

**Ernstig, spoed niet bepaald:** Er is sprake van een sterke verontreiniging van meer dan 25 m<sup>3</sup> grond en/of 100 m<sup>3</sup> grondwater waarvan de risico's niet zijn vastgesteld. Afhankelijk van de verontreinigingssituatie kan dit wenselijk zijn te onderzoeken.

**Ernstig, geen risico's bepaald:** Zie Ernstig, spoed niet bepaald.

**Ernstig, spoed, risico's wegnemen:** Er is sprake van een sterke bodemverontreiniging met een omvang van meer dan 25 m<sup>3</sup> grond en/of 100 m<sup>3</sup> grondwater. Door het bevoegd gezag Wbb is bepaald dat de aanwezige verontreiniging een dermate actueel gevaar vormt voor de volksgezondheid, en/of het ecosysteem en/of verspreiding, dat het risico direct dient te worden weggenomen. De sanering van de verontreiniging dient plaats te vinden binnen de door het bevoegd gezag vastgestelde termijn.

**Urgent, san binnen 4 jaar:** Urgent of spoedeisend geval van bodemverontreiniging, de sanering van de verontreiniging dient binnen 4 jaar plaats te vinden. Door het bevoegd gezag Wbb is bepaald dat de aanwezige verontreiniging een dermate actueel gevaar vormt voor de volksgezondheid, en/of het ecosysteem en/of verspreiding, dat sanering dient plaats te vinden binnen 4 jaar na vaststelling.

**Urgent san binnen 5-10 jaar:** Urgent of spoedeisend geval van bodemverontreiniging, de sanering van de verontreiniging dient binnen 5 tot 10 jaar plaats te vinden. Idem als bij hierboven, alleen zijn de risico's minder spoedeisend waardoor sanering kan plaatsvinden binnen 10 jaar na vaststelling. (NB. de bepaling van spoedeisendheid is destijds uitgevoerd op basis van 'oud' beleid. Op basis van het huidige beleid wordt de spoedeisendheid wellicht als hoger beschouwd).

**Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd:** Er is sprake van lichte tot matige verontreinigde grond.

Het bodemonderzoek heeft uitgewezen dat de matige verontreiniging geen onderdeel uitmaakt van een ernstig geval van bodemverontreiniging. De kwaliteit van de bodem kent wel beperkingen bij het vrijkomen van deze grond. Deze grond is niet vrij toepasbaar.

**Niet ernstig, plaatselijk sterk verontreinigd:** Er is sprake van een sterke verontreiniging. Bodemonderzoek heeft uitgewezen dat de omvangcriteria, meer dan 25 m<sup>3</sup> grond en/of 100 m<sup>3</sup> grondwater boven de interventiewaarde, niet is overschreden. Op basis van de verontreinigingssituatie zijn er geen gezondheids-, ecologische- en/of verspreidingsrisico's.

De kwaliteit van de bodem kent wel beperkingen bij het vrijkomen van deze grond. Deze grond is niet vrij toepasbaar.

#### Vervolgstatus

Op basis van de status van de verontreiniging (beoordeling van de locatie) worden de noodzakelijke vervolgstappen vastgesteld. De vervolgstatus zegt niets over de termijn waarbinnen één en ander moet plaatsvinden. We onderscheiden de onderstaande stappen (activiteiten):

**Voldoende onderzocht/gesaneerd, geen vervolg:** Op basis van de huidige bodemonderzoeken of op grond van een goedgekeurd evaluatierapport (naar aanleiding van een bodemsanering), is een vervolgonderzoek niet noodzakelijk.

**Uitvoeren (aanvullend) HO, OO, NO, SO en SP:** Respectievelijk het uitvoeren van een Historisch (bodem) Onderzoek, een Oriënterend Onderzoek, een Nader bodemOnderzoek, een Aanvullend bodemOnderzoek, een SaneringsOnderzoek en het opstellen van een SaneringsPlan.

**Uitvoeren van een sanering en/of aanvullende sanering:** De grond en/of het grondwater moeten worden gesaneerd. Sanering kan inhouden dat de verontreinigingen worden verwijderd, of dat de risico's die de verontreiniging oplevert, worden weggenomen.

**Uitvoeren tijdelijke beveiliging:** Het plaatsen van tijdelijke sanerende maatregelen met als doel verspreiding van de verontreiniging tegen te gaan of de risico's van de verontreiniging terug te dringen.



**Uitvoeren (aanvullende) saneringsevaluatie:** De resultaten van de bodemsanering (hoeveelheid verwijderde grond, bereikt resultaat, etc.) worden vastgelegd in een rapport.

**Uitvoeren actieve nazorg:** Na afronding van de sanering gelden nog zorgverplichtingen, die door het bevoegd gezag Wbb zijn vastgelegd in een beschikking.

**Monitoring:** De verontreiniging wordt periodiek gecontroleerd of er geen verspreiding plaatsvindt van de verontreinigde componenten. De verplichting tot het ondernemen van deze activiteiten zijn in een Wbb beschikking vastgelegd.

**Registratie restverontreiniging:** Na sanering is een verontreiniging achtergebleven. De aard en omvang van deze verontreiniging wordt geregistreerd bij het bevoegd gezag Wbb. Bij het Kadaster wordt deze locatie ook geregistreerd.

#### **Type onderzoek**

Er zijn verschillende soorten bodemonderzoeken, elk met een ander doel en een andere uitvoeringsstrategie. De volgende onderzoekstypen worden onderscheiden:

**PreHo:** Prehistorisch bodemonderzoek, er is een verdenking van bodembedreigende activiteiten.

De locatie is bijvoorbeeld afkomstig uit de lijst van de Kamer van Koophandel.

**Historisch onderzoek:** Er is een historisch bodemonderzoek verricht. Op basis van het locatiebezoek, gesprekken met betrokkenen en/of archiefonderzoek is onderzocht of er aanwijzingen zijn voor bodembedreigende activiteiten.

**Beperkt onderzoek:** Eenvoudig onderzoek met een specifiek doel (bijvoorbeeld verdenking van asbest of een calamiteit). Een beperkt onderzoek geeft geen uitsluitel over de algemene bodemkwaliteit.

**BOOT onderzoek:** Een beperkt onderzoek in de nabijheid van een tank. Dit type bodemonderzoek geeft geen uitsluitel over de algemene bodemkwaliteit.

**Onderzocht op aard (O.O./NVN/NEN):** Op de locatie is veld analytisch bodemonderzoek verricht om te onderzoeken of er sprake is van een bodemverontreiniging. Dit kunnen verschillende typen onderzoeken zijn, die echter allemaal tot doel hebben om een eventuele verontreiniging aan het licht te brengen. (OO = oriënterend onderzoek, NVN = indicatief bodemonderzoek conform de Nederlandse Voornorm en NEN = verkennend bodemonderzoek conform de Nederlandse Eenheidsnorm (NEN 5740)).

**Nulsituatie onderzoek:** Om in de toekomst vast te kunnen stellen of de huidige eigenaar de bodem (verder) heeft verontreinigd, wordt de kwaliteit van de bodem vastgelegd. Indien later blijkt dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is verslechterd, kan de eigenaar hiervoor aansprakelijk worden gesteld. Wordt toegepast bij de vestiging van bedrijven op een locatie die potentieel bodembedreigende activiteiten uitvoeren.

**Onderzoek op omvang:** (Nader onderzoek) Onderzoek naar de grootte van de aangetroffen verontreiniging en het vaststellen van ernst en spoed.

**Saneringsonderzoek opgesteld:** Er is, naar aanleiding van de resultaten van het nader bodemonderzoek, een onderzoek naar de saneringsmogelijkheden uitgevoerd.

**Saneringsplan opgesteld:** Een saneringsplan is een planmatige beschrijving van de saneringsmethode en/of de saneringstechnieken.

**Saneringsevaluatie uitgevoerd:** Een opsomming van de resultaten en gebeurtenissen naar aanleiding van een sanering.

#### **Wat u moet weten over tankgegevens**

In het verleden werden veel woningen verwarmd met behulp van huisbrandolie (hbo). Deze olie werd opgeslagen in speciale ondergrondse opslag tanks. Bij lekkage kunnen deze tanks een bodemverontreiniging veroorzaken. Volgens het besluit BOOT (Besluit Opslaan in Ondergrondse Tanks) is opslag van olie in ondergrondse tanks niet langer toegestaan. Oude buiten gebruik gestelde tanks konden tot 1998 worden gesaneerd door KIWA (Keuringsinstituut voor Waterleidingsartikelen) erkende bedrijven (de tanks werden schoon gemaakt en gevuld met zand, mits de bodem niet was verontreinigd). Oude buiten gebruik gestelde tanks, die nu nog niet zijn behandeld, moeten worden verwijderd. Een bodemonderzoek is dan verplicht.

#### **Algemene bodemkwaliteit**

Naast de in deze rapportage aangeven locatiespecifieke informatie, is bij OZHZ ook algemene informatie bekend over de chemische bodemkwaliteit van het gebied waarin de locatie is gelegen. Per onderscheiden functiezone (wonen, landbouw, industrie, etc.) is de bodemkwaliteit van de onverdachte locaties binnen de zone vastgesteld. Deze informatie is gegenereerd uit de duizenden reeds uitgevoerde bodemonderzoeken binnen de regio Zuid-Holland Zuid. Deze informatie is beschikbaar via [www.ozhz.nl](http://www.ozhz.nl).