Van Gelder
agrarisch & landelijk
vastgoed

TE KOOP

Volkstuin Oud-Cromstrijensedijk OZ in Klaaswaal



Van Gelder agrarisch & landelijk vastgoed biedt, geheel vrijblijvend, te koop aan de hierna omschreven volkstuin, totaal groot 2.740m², gelegen aan de Oud-Cromstrijensedijk OZ in Klaaswaal.

2e Barendrechtseweg 302
2992 SL Barendrecht

vastgoedcert gecertificeerd
REGISTER TAXATEUR
NVM Agrarisch & Landelijk

Van Gelder
agrarisch & landelijk vastgoed

Omschrijving

Het betreft percelen tuingrond die in gebruik geweest zijn als volkstuin.

Situering

De percelen zijn gelegen achter de woningen Oud-Cromstrijensedijk OZ 42 t/m 44a in Klaaswaal.
Zie bijlage 1: luchtfoto

Kadastrale informatie

De percelen zijn kadastraal bekend als:

Kadastraal perceel	groot
Klaaswaal sectie A nummer 3116	700m²
Klaaswaal sectie A nummer 3117	690m²
Klaaswaal sectie A nummer 3577	675m²
Klaaswaal sectie A nummer 3578	675m²
Totaal groot	2.740m²

Zie bijlage 2: kadastrale kaart en eigendomsinformatie

Toegang

De percelen zijn bereikbaar via de voorliggende percelen.

Grondkwaliteit en drainage

De percelen bestaan uit kleigrond en voor zover bekend niet gedraineerd.

Gebruik

De aangeboden percelen zijn in het verleden gebruikt als volkstuin. De laatste jaren zijn ze niet gebruikt en is er ook vrijwel geen onderhoud aan gepleegd.

Vergunningen

Niet van toepassing.

Nutsvoorzieningen

Niet aanwezig.

Zakelijke rechten

Niet van toepassing.

Erfdienstbaarheden

Er is een erfdienstbaarheid gevestigd ten gunste van de aangeboden percelen om te komen van en te gaan naar de Oud-Cromstrijensedijk OZ ten laste van de voorliggende percelen, dit gezien vanaf de Oud-Cromstrijensedijk OZ.

En er is een erfdienstbaarheid gevestigd ten laste van de aangeboden percelen om te komen van en te gaan naar de Oud-Cromstrijensedijk OZ ten gunste van de achterliggende percelen, dit gezien vanaf de Oud-Cromstrijensedijk OZ.

Publiekrechtelijke beperkingen

Niet van toepassing.

Bestemming

Op de percelen is het bestemmingsplan Dorp Klaaswaal 2013 van toepassing zoals vastgesteld door de gemeenteraad van gemeente Cromstrijen op 2 juli 2013. De volgende bestemmingen zijn aan de percelen toegekend:

- Enkelbestemming recreatie
- Functieaanduiding volkstuin
- Leiding – Hoogspanningsverbinding
- Veiligheidszone – hoogspanningsverbinding
- Vrijwaringszone - straalpad

Meer informatie staat op de website omgevingsloket.nl en is ook op aanvraag beschikbaar.
Zie bijlage 4: plankaart en planregels

Bodemonderzoek

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

Bij onderzoek d.d. 13 oktober 2026 bij Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid en in de kadastrale registratie zijn geen bijzondere aandachtspunten gevonden.

Koper kan indien gewenst voor eigen rekening en risico een verkennend bodem- en grondwateronderzoek uit laten voeren op de aangeboden percelen.
Zie bijlage 5: rapport Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid

Aanvullende verkoopinformatie

Op de aangeboden percelen heeft zich de afgelopen jaren door gebrek aan onderhoud nogal wat onkruid ontwikkeld.

Op de percelen is een niet meer te herstellen schuurtje aanwezig. Op één zijde van het dak van dit schuurtje liggen asbesthoudende golfplaten.

Verkoper heeft de aangeboden percelen nimmer zelf gebruikt. In de koopovereenkomst zal daarom de ‘as is, where is’ bepaling worden opgenomen. De tekst hiervan is:
Verkoper wil geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden met betrekking tot zichtbare en onzichtbare/verborgen gebreken. Hieronder vallen onder meer zichtbare en onzichtbare/verborgen gebreken die het gevolg zijn van het niet bouwen conform de bouwvoorschriften/ bouwvergunningen/bestemmingsplanbepalingen, gebrekkig onderhoud e.d. Dit betekent dat als de onroerende zaak bij de eigendomsoverdracht niet de (feitelijke) eigenschappen bezit die nodig zijn voor een normaal gebruik als recreatieterrein en/of volkstuin, dit voor rekening en risico van Koper

komt. Met andere woorden: Koper koopt de onroerende zaak ‘as is, where is’. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden.

Verkoper behoudt zich nadrukkelijk het recht voor de aangeboden percelen in één koop- en verkoop te verkopen maar ook om de verschillende aangeboden percelen afzonderlijk en naar eigen inzicht te verkopen.

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 een eventuele vraagprijs niet automatisch inhoud 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 bestemmingen, bestemmingsplannen, bouwverordeningen e.d. Wij adviseren u dan ook uw eigen makelaar in te schakelen.

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

Bezichtiging uitsluitend op afspraak met de verkopend makelaar.

Aanvaarding in overleg.

Vraagprijs

De vraagprijs voor de aangeboden percelen is € 30,00 per vierkante meter kosten koper.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de heer Theo van Gelder op telefoonnummer 06 - 53 11 17 62 of per e-mail theo@vangeldermakelaardij.nl

Bijlagen

1. Luchtfoto met ligging van de percelen
2. Kadastrale kaarten en eigendomsinformatie
3. Schermafdruk omgevingsloket.nl en planregels
4. Rapportage Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid

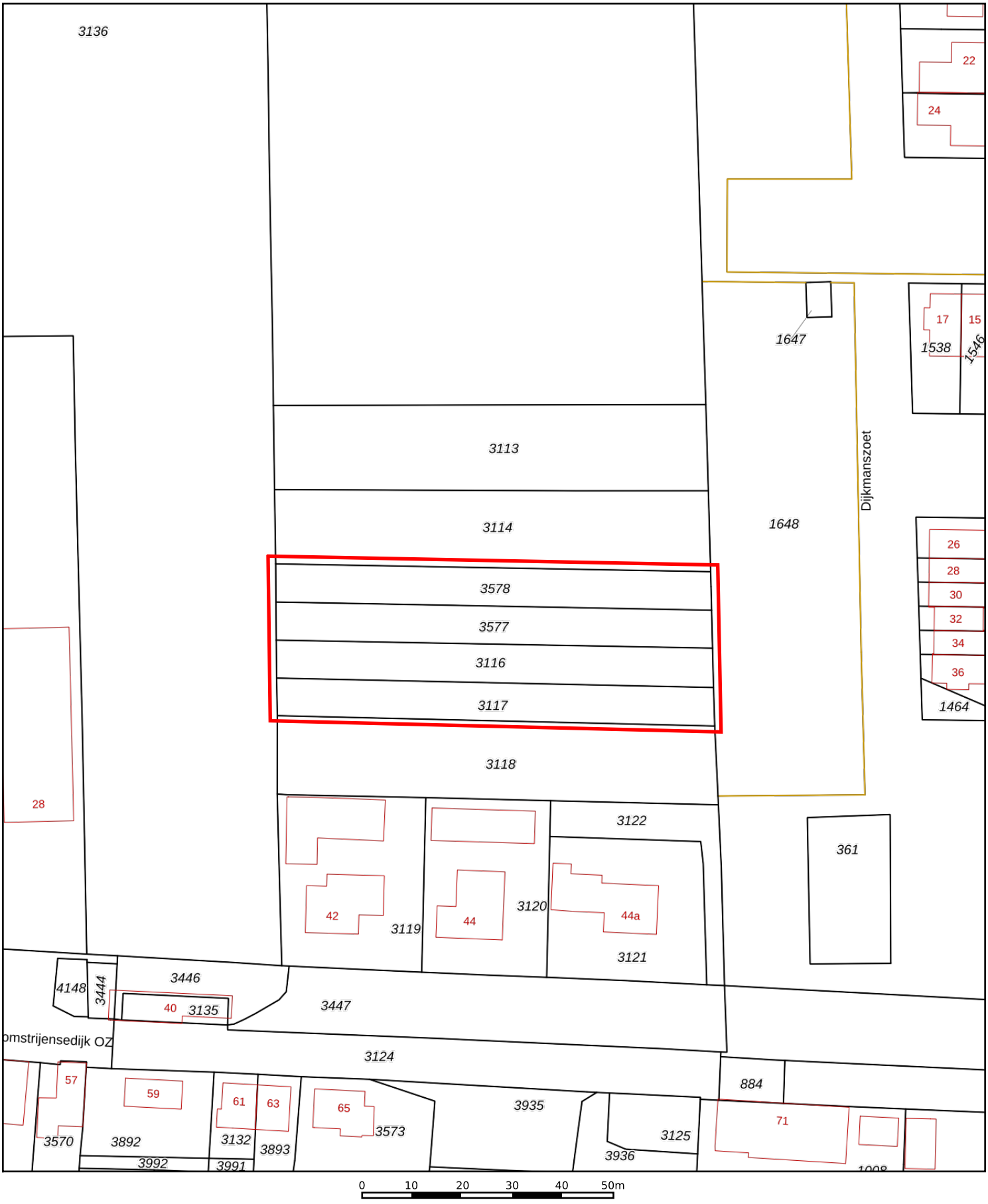
Van Gelder
agrarisch & landelijk
vastgoed

Bijlage 1


3448
3113
3114
3578
3577
3116
3117
3118
3119
3120
3121
3122
3135
3444
3446
4148
3447
3124
1528
1538
1546
1547
1548
1529
1530
1539
1540
1541
1542
1543
1544
1545
1484
1535
361
1537
884

Van Gelder
agrarisch & landelijk
vastgoed

Bijlage 2



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente	Klaaswaal
Sectie	A
Perceel	3578

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.

kadaster

kadaster

BETREFT
Klaaswaal A 3116

UW REFERENTIE
TvG

GELEVERD OP
12-10-2026 - 16:41

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11256262559

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
12-10-2026 - 14:40

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
12-10-2026 - 14:40

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Klaaswaal A 3116 Kadastrale objectidentificatie: 017690311670000
Kadastrale grootte	700 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	90335 - 420414
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)
Koopsom	
Koopjaar	2009

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht (zie 1.1) en Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel (zie 1.2)

Soort recht	Eigendom (recht van)
Afkomstig uit stuk	
Ingeschreven op	
Naam gerechtigde	
Adres	
Geboortedatum	
Geboorteplaats	

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat

1.1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht

Afkomstig uit stuk	Hyp4 1599/1 Dordrecht
Ingeschreven op	13-12-1972
Naam gerechtigde	Gemeente Dordrecht
Adres	Spuiboulevard 300 3311 GR DORDRECHT
Statutaire zetel	DORDRECHT
KvK-nummer	50070525 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

1.2 Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stuk	Hyp4 84467/88 Vestiging zakelijk recht van opstal nutsvoorzieningen
Ingeschreven op	22-06-2022 om 12:37
Naam gerechtigde	STEDIN NETBEHEER B.V.
Adres	Blaak 8 3011 TA ROTTERDAM
Statutaire zetel	ROTTERDAM
KvK-nummer	24289101 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

BETREFT
Klaaswaal A 3117

UW REFERENTIE
TvG

GELEVERD OP
29-12-2025 - 16:52

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226088133

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
29-12-2025 - 14:51

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
29-12-2025 - 14:51

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Klaaswaal A 3117 Kadastrale objectidentificatie: 017690311770000
Kadastrale grootte	690 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	90336 - 420406
Omschrijving	Terrein (teelt - kweek)
Koopsom	
Koopjaar	

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht (zie 1.1) en Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel (zie 1.2)

Soort recht	Eigendom (recht van)
Afkomstig uit stuk	
Ingeschreven op	
Naam gerechtigde	
Adres	L
Geboortedatum	
Geboorteplaats	

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat

1.1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht

Afkomstig uit stuk	Hyp4 1599/1 Dordrecht
Ingeschreven op	13-12-1972
Naam gerechtigde	Gemeente Dordrecht
Adres	Spuiboulevard 300 3311 GR DORDRECHT
Postadres	Postbus 8 3300 AA DORDRECHT
Statutaire zetel	DORDRECHT
KvK-nummer	50070525 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

1.2 Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stuk	Hyp4 84467/88 Vestiging zakelijk recht van opstal nutsvoorzieningen
Ingeschreven op	22-06-2022 om 12:37
Naam gerechtigde	STEDIN NETBEHEER B.V.
Adres	Blaak 8 3011 TA ROTTERDAM
Statutaire zetel	ROTTERDAM
KvK-nummer	24289101 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

BETREFT
Klaaswaal A 3577

UW REFERENTIE
TvG

GELEVERD OP
12-10-2026 - 16:41

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11256262618

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
12-10-2026 - 14:40

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
12-10-2026 - 14:40

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Klaaswaal A 3577 Kadastrale objectidentificatie: 017690357770000
Kadastrale grootte	675 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	90336 - 420421
Omschrijving	Terrein (teelt - kweek)
Koopsom	€ 8.000 Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2009
Ontstaan uit	Klaaswaal A 3115

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht (zie 1.1) en Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel (zie 1.2)

Soort recht	Eigendom (recht van)
Afkomstig uit stuk	
Ingeschreven op	
Naam gerechtigde	
Adres	
Geboortedatum	

Geboorteplaats	
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	

1.1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht

Afkomstig uit stuk	Hyp4 1599/1 Dordrecht
Ingeschreven op	13-12-1972
Naam gerechtigde	Gemeente Dordrecht
Adres	Spuiboulevard 300 3311 GR DORDRECHT
Statutaire zetel	DORDRECHT
KvK-nummer	50070525 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

1.2 Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stuk	Hyp4 84467/88 Vestiging zakelijk recht van opstal nutsvoorzieningen
Ingeschreven op	22-06-2022 om 12:37
Naam gerechtigde	STEDIN NETBEHEER B.V.
Adres	Blaak 8 3011 TA ROTTERDAM
Statutaire zetel	ROTTERDAM
KvK-nummer	24289101 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

BETREFT
Klaaswaal A 3578

UW REFERENTIE
TvG

GELEVERD OP
12-10-2026 - 16:41

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11256262680

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
12-10-2026 - 14:41

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
12-10-2026 - 14:41

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Klaaswaal A 3578 Kadastrale objectidentificatie: 017690357870000
Kadastrale grootte	675 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	90336 - 420429
Omschrijving	Berging - stalling (garage-schuur)
Koopsom	€ 8.000 Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2009
Ontstaan uit	Klaaswaal A 3115

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

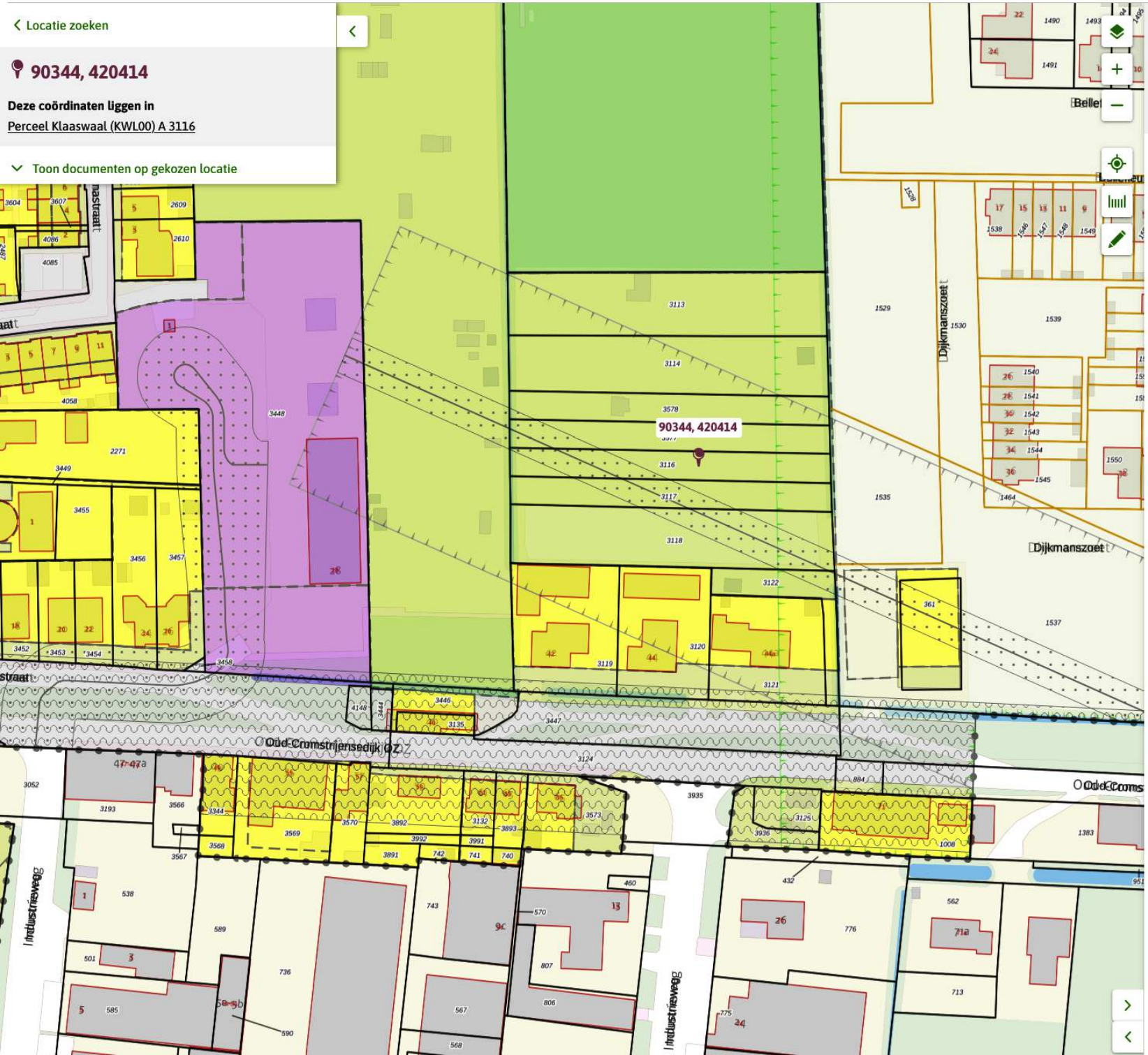
RECHTEN

1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht (zie 1.1) en Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel (zie 1.2)

Soort recht	Eigendom (recht van)
Afkomstig uit stuk	
Ingeschreven op	
Naam gerechtigde	
Adres	
Geboortedatum	

Van Gelder
agrarisch & landelijk
vastgoed

Bijlage 3



Dorp Klaaswaal 2013

bestemmingsplan - Gemeente Cromstrijen

meer documentkenmerken

vastgesteld 02-07-2013 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo | Overzicht | Regels | Bijlagen bij regels | Bijlagen bij toelichting

Gerelateerd | Overig | Toelichting

Bestemmingsvlakken (1)

- Recreatie

Functieaanduidingen (1)

- volkstuin

Gebiedsaanduidingen (1)

- other: veiligheidszone - hoogspanningsverbinding

Artikel 9 Recreatie

9.1 Bestemmingsomschrijving
De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

e. ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin': volkstuinen;
f. ter plaatse van de aanduiding 'zwembad: een zwembad;
g. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en toegangswegen.

9.2 Bouwregels
Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

9.2.1 Gebouwen

a. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt per bouwperceel ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak;
b. op de gronden met aanduiding 'volkstuin' mogen uitsluitend bergkasten en hobbykassen worden gebouwd met een gezamenlijk oppervlak van ten hoogste 30 m² per volkstuin.

9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. de bouwhoogte van erfafscheidingen op gronden voor de naar de weg gekeerde gevel bedraagt ten hoogste 1 m;
b. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
c. de bouwhoogte van een sirenemast ten behoeve van het 'waarschuwingssysteem' bedraagt ten hoogste 15 m;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 5 m.

Artikel 17 Leiding – Hoogspanningsverbinding

17.1 Bestemmingsomschrijving
De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor een bovengrondse hoogspanningsverbinding van ten hoogste 50 kV.

17.2 Bouwregels
Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 17.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 50 m;
b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bouwhoogte niet wordt vergroot.

17.3 Afwijken van de bouwregels
Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 17.2 onder b, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.

17.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

17.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning
Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanbrengen van hoog opgroeiende beplantingen en bomen;

b. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

17.4.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod
Het verbod van lid 17.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals in lid 17.3 bedoeld;
b. normaal onderhoud en beheer betreffen;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

17.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning
De werken en werkzaamheden, zoals in lid 17.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad.

Artikel 21 Algemene aanduidingsregels

21.1 Veiligheidszone - hoogspanningsverbinding
Ten aanzien van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - hoogspanningsverbinding' geldt dat:
- geen nieuwe gevoelige objecten mogen worden gerealiseerd;
- burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af wijken van het bepaalde onder a ten behoeve van het toelaten van gevoelige objecten mits sprake is van gewichtige redenen;
- alvorens van een omgevingsvergunning wordt afgeweken vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder.

21.2 Vrijwaringszone - straalpad
Ten aanzien van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - straalpad' geldt dat de hoogte van een bouwwerk niet meer mag bedragen dan 20 m.

Van Gelder
agrarisch & landelijk
vastgoed

Bijlage 4

Bodeminformatie

Eigen selectie - 13-10-2026



Geselecteerd gebied	Tank
Locatie	Percelen

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Gegevens binnen het geselecteerde gebied	4
Locaties	4
Tanks	4
Disclaimer	5
Toelichting	6

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.

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 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 de Omgevingsdienst 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.

Voor meer informatie over inrichtingen. Ga naar geo OZHZ en selecteer de tegel 'OZHZ openbare Geodata'.

Gegevens binnen het geselecteerde gebied

Locaties

Bij de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid zijn over locaties, onderzoeken en documenten geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Tanks

Bij de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid zijn over tanks geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Disclaimer

Deze rapportage betreft een geautomatiseerde samenvatting van de op het moment van aanvragen aanwezige gegevens in de informatiesystemen van de 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 de OZHZ en dus in deze samenvatting is opgenomen. Ook is het vanzelfsprekend mogelijk dat na het moment van aanvragen aanvullende gegevens door de 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.

De 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 de 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 onderzoekeisen vanuit de melding/vergunning en de aard, ouderdom en kwaliteit van het betreffende onderzoek.

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 https://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 https://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, milieuarchief 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 analyseresultaten 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 m3 grond en/of 100 m3 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 m3 grond en/of 100 m3grondwater 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 m3 grond en/of 100 m3 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 m3 grond en/of 100 m3 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 onderzocht:
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 uitsluitsel over de algemene bodemkwaliteit.

BOOT onderzoek:
Een beperkt onderzoek in de nabijheid van een tank. Dit type bodemonderzoek geeft geen uitsluitsel 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 opslagtanks. Bij lekkage kunnen deze tanks een bodemverontreiniging veroorzaken. Voor meer informatie verwijzen wij naar https://iplo.nl/regelgeving/regels-voor-activiteiten/opslagtanks-particulieren/

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 https://www.ozhz.nl/