

Gemeente Haarlem, afdeling PCM
T.a.v. S. Buisman
Zijlpoort
Haarlem

sbuisman@haarlem.nl

Ons kenmerk PCM/2018/452555
Datum 2 augustus 2018
Afdeling PCM, team TMA
Contact M. Warns
Telefoon 023 511 3521
E-mail mwarns@haarlem.nl
Bijlage(n) milieuparagraaf
Kopie aan -
Uw kenmerk aanvraag per mail, d.d. 12 juli 2018
zaak 2018/444570
locatiecode NH039200486

Onderwerp: Harmenjansweg 95, bodeminfo en milieuparagraaf

Geachte mevrouw Buisman,

Op 12 juli 2018 heeft u per mail het team TMA van de afdeling PCM om bodeminformatie over een gedeelte (stadsstrand De Oerkap) van de onbebouwde grond en de bestaande opstallen op het perceel Harmenjansweg 95 te Haarlem verzocht. De aanleiding voor de aanvraag is de voorgenomen verkoop van de genoemde grond en opstallen aan de huidige exploitanten.

In 2016 is al door GOB een aanvraag voor bodeminformatie gedaan voor onder andere dit perceel. Het toenmalige bureau Bodem heeft deze informatie 16 november 2016 per mail verstrekt (kenmerk: STZ/MIL/2016/444577). In deze mail is reeds aangegeven dat bij (ver)bouwwerkzaamheden een verkennend/actualiserend bodemonderzoek noodzakelijk wordt geacht.

Locatiegegevens

De grond is in gebruik als stadsstrand met overkapping. Het oude gebouw op het terrein is in gebruik bij het stadsstrand De Oerkap en Stichting Stad. Het staat kadastraal bekend als gemeente Haarlem01, sectie E, nummer 7322 (gedeeltelijk) en nummer 3784 (gedeeltelijk). Het perceel heeft een oppervlakte van circa 590 m². Na de overdracht blijft het gebruik hetzelfde. De bestaande bar zal worden vervangen door een nieuwe uitbouw aan de noordelijke kopse kant van het gebouw. Verder zal aan de noordoostzijde van het gebouw een met behulp van proefsleuven een 10 kV-kabel worden opgespoord en aan de zuidwestzijde van het gebouw een kabel worden omgelegd.

Bodemkwaliteitskaart (Bkk)

Op basis van reeds uitgevoerde bodemonderzoeken op onverdachte terreinen is de Haarlemse bodemkwaliteitskaart (Bkk) vastgesteld. In de Haarlemse bodemkwaliteitskaart worden bodemkwaliteitszones onderscheiden. Per zone is de gemiddelde bodemkwaliteit vastgesteld. De bodemkwaliteitskaart bevat geen grondwatergegevens.

In bodemkwaliteitszone 1, waarbinnen Harmenjansweg 95 ligt, is de bovengrond (0,0 – 0,5 m-mv) gemiddeld matig verontreinigd met lood. Verder is de grond gemiddeld licht verontreinigd met koper, kwik, zink en PAK (teerachtige verbindingen in bijvoorbeeld koolas). Plaatselijk komen sterke verontreinigingen voor met lood en zink, matige verontreinigingen met koper en PAK en lichte verontreinigingen met cadmium, nikkel en minerale olie.

De ondergrond (0,5 – 2,0 m-mv) is gemiddeld licht verontreinigd met koper, kwik, lood, zink en PAK. In de ondergrond komen plaatselijk sterke verontreinigingen voor met lood. Koper en zink komen plaatselijk als matige verontreiniging voor. Cadmium, minerale olie, molybdeen en EOX komen plaatselijk als lichte verontreiniging voor.

Historisch onderzoek

Voor dit terrein zijn vergunningen van kracht geweest voor een drijfriemenfabriek met leerlooierij (1890-1988). Verder zijn hier gevestigd (geweest) een fietsenhandel met reparatie van gaskachels en geisers en een meubelmakerij (niet meer aanwezig). Het terrein heeft ook als opslag gediend voor schroot en allerlei apparaten als ijskasten en dergelijke.

Asbest

Volgens de asbestkansenkaart van de gemeente Haarlem (ReGister Historisch Onderzoeksbureau B.V., 17-06-2008) is op de locatie niks bekend over het voorkomen van asbest in de bodem. Uit twee bodemonderzoeken op de locatie (2010 en 2011) blijkt dat in de bodem zintuiglijk en analytisch geen asbest is aangetoond.

Uitgevoerde onderzoeken

In het kader van de aanleg van een stadstrand en de (mogelijke) overdracht zijn op de hierboven genoemde percelen de volgende bodemonderzoeken uitgevoerd:

- Verkennend en nader onderzoek Harmenjansweg 95, afdeling Milieu, bureau Bodem, kenmerk 800901, d.d. 17 maart 2010;
- Verkennend onderzoek Harmenjansweg ten noorden van 95, gemeente Haarlem, afdeling Milieu, bureau Bodem, kenmerk 812814, d.d. 12 december 2011.

Verontreinigingssituatie

Uit deze onderzoeken blijkt dat op het perceel Harmenjansweg 95 (voormalige drijfriemenfabriek) de bodem matig tot sterk is verontreinigd met enkele metalen, PAK en/of PCB. De sterke verontreinigingen zijn gemeten tot aan 2 m-mv. Over het algemeen liggen de gehalten in de ondergrond (0,5-2,0 m-mv) hoger dan in de bovengrond. De meeste verontreiniging zit in de laag tussen 0,5 en 1,5 m-mv. Langs de waterkant is bij twee boringen een matige tot sterke verontreiniging met minerale olie aangetroffen in de laag van 1,0-1,5 m-mv. Mogelijk dat dit de bodem is van een gedempt gedeelte van het Spaarne en mogelijk is dit een oude sliblaag.

Het grondwater is licht verontreinigd met barium en minerale olie.

Op het perceel ten noorden van Harmenjansweg 95 is een ophooglaag (dikte circa 2,0 meter) met bijmengingen (baksteen, beton, ijzer) aanwezig. De bijmengingen zijn heterogeen verdeeld aanwezig.



De bodemlaag met bijmengingen is licht tot sterk verontreinigd met zware metalen en PAK. Daar waar geen bijmengingen in de ophooglaag aanwezig zijn is de bodem licht verontreinigd. Ook ter hoogte van het oorspronkelijke maaiveld (veen) is de bodem licht verontreinigd. De ophooglaag heeft op het perceel een omvang van circa 3.000 m³. Door de heterogene samenstelling is niet aan te geven welk deel hiervan sterk is verontreinigd.

Op de percelen is bodemvolume van meer dan 25 m³ grond, waarbinnen de grond gemiddeld sterk is verontreinigd met zware metalen, PAK en/of PCB. Volgens de Wet bodembescherming is er dan sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Visueel is geen asbest aangetroffen in de grond en puinlagen. In de grond is ook analytisch geen asbest aangetoond. Op het perceel Harmejansweg 95 is op het maaiveld een enkel plaatje asbesthoudend materiaal aangetroffen. Dit is verwijderd en er zijn verder geen verdachte materialen aangetroffen. De bodem op de locatie blijft daarmee onverdacht voor asbest.

Aangezien het noordelijk deel van de locatie erg dicht begroeid is, was het moeilijk een goede veldinspectie van het maaiveld uit te voeren. Wij adviseren om, als voor de herinrichting het groen is verwijderd, alsnog een maaiveldinspectie uit te voeren.

Voor een precieze omschrijving van de verontreinigingssituatie op beide percelen verwijzen we naar de hiervoor genoemde rapporten.

Niet gesprongen explosieven

Op basis van de Beleidskaart Niet Gesprongen Explosieven Gemeente Haarlem, Reaseuro, 14 december 2016, kenmerk 72334/RO-160278 is de te verkopen locatie niet gelegen in een risicogebied NGE. Het Spaarne ter hoogte van de locatie ligt in een risicogebied NGE met hoog risico.

Advies

Uit de uitgevoerde bodemonderzoeken blijkt dat er plaatselijk sterke verontreinigingen zijn aangetoond. Bij gelijkblijvend gebruik (stadsstrand met bar en terras, openbaar groen) zijn er geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu. In dat geval zijn er geen sanerende maatregelen nodig. In het verleden bestond het plan om het terrein met het gebouw in te richten als hotel met parkeerplaatsen en groenstroken. Dat is een gelijksoortige bestemming.

In het geval dat (een deel van) het terrein een gevoeliger bestemming krijgt (bijvoorbeeld kinderspeelplaats) zijn er mogelijk wel risico's voor de volksgezondheid. Dit zal opnieuw moeten worden beoordeeld door het bevoegd gezag Wet bodembescherming (Wbb).

Ten behoeve van de verkoop van de grond en het gebouw zijn voldoende gegevens bekend. Er is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging, maar er zijn bij het huidige gebruik geen actuele risico's. Een bodemonderzoek is in dit geval niet nodig. Werkzaamheden in de bodem of een verandering van bestemming van het terrein moeten worden gemeld bij het bevoegd gezag Wbb (meldpuntbodem@haarlem.nl).

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de nieuwbouw aan de kopse kant (noordwestzij-

de van de drijfriemenfabriek) en eventuele verbouw van de drijfriemenfabriek is een recent bodemonderzoek benodigd. Hoe dit onderzoek moet worden uitgevoerd hangt nauw samen met de exacte (ver)bouwplannen. Deze zijn op dit moment nog niet bekend. Gezien de verontreinigingsgraad moet rekening worden gehouden met sanerende maatregelen. Voor alle werkzaamheden in de bodem zal de Inspectie SZW een recent bodemonderzoek eisen (jonger dan 5 jaar) in verband met de te nemen veiligheidsmaatregelen in het werk. Dus als precies bekend is waar de opsporingswerkzaamheden van de leiding ten noordoosten van de drijfriemenfabriek en het verleggen van de 10kV-kabel aan de zuidwestzijde van de drijfriemenfabriek gaan plaatsvinden moet daarvoor ook bodemonderzoek worden verricht.

Als u nog vragen heeft over de inhoud van deze brief, dan kunt u contact opnemen met Menno Warns van de afdeling PCM, team TMA (telefoonnummer: 023-5113521; e-mail: mwarns@haarlem.nl).

Met vriendelijke groeten,



M. Warns,
adviseur bodem en ondergrond
afdeling PCM, team TMA



Artikel Bodemverontreiniging

Met betrekking tot het risico van bodemverontreiniging in de onroerende zaak komen de koper en de verkoper het navolgende overeen.

a. Van bodemverontreiniging in de zin van dit artikel is sprake indien zich op en/of in de bodem van de onroerende zaak hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen te verwachten is gelet op de Achtergrondwaarden van het Besluit- en de Regeling bodemkwaliteit, voor zover het de vaste bodem betreft, en gelet op de streefwaarden grondwater van de Circulaire bodemsanering 2013, voor zover het grondwater betreft, dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen.

b. Er is onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging in de onroerende zaak. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in twee rapporten:

-Verkennd en nader onderzoek Harmenjansweg 95, afdeling Milieu, bureau Bodem, kenmerk 800901, d.d. 17 maart 2010;

-Verkennd onderzoek Harmenjansweg ten noorden van 95, gemeente Haarlem, afdeling Milieu, bureau Bodem, kenmerk 812814, d.d. 12 december 2011.

De verkoper verwijst naar deze rapporten voor de hem bekende feiten en omstandigheden die van belang zijn of kunnen zijn voor de vraag of er sprake kan zijn van bodemverontreiniging in de onroerende zaak.

c. Op basis van de inhoud van voormelde rapporten gaan beide partijen er van uit dat ter plaatse van de Harmenjansweg 95 de bodem matig tot sterk is verontreinigd is met enkele metalen, PAK en/of PCB. De sterke verontreinigingen zijn gemeten tot aan 2 m-mv. Over het algemeen liggen de gehalten in de ondergrond (0,5-2,0 m-mv) hoger dan in de bovengrond. De meeste verontreiniging zit in de laag tussen 0,5 en 1,5 m-mv. Het grondwater is licht verontreinigd met barium en minerale olie.

Ter plaatse van het perceel ten noorden van Harmenjansweg 95 is een ophooglaag (dikte circa 2,0 meter) met bijmengingen (baksteen, beton, ijzer) aanwezig. De bijmengingen zijn heterogeen verdeeld aanwezig. De bodemlaag met bijmengingen is licht tot sterk verontreinigd met zware metalen en PAK. Daar waar geen bijmengingen in de ophooglaag aanwezig zijn is de bodem licht verontreinigd. Ook ter hoogte van het oorspronkelijke maaiveld (veen) is de bodem licht verontreinigd.

De ophooglaag heeft op het perceel een omvang van circa 3.000 m³. Door de heterogene samenstelling is niet aan te geven welk deel hiervan sterk is verontreinigd. Volgens de Wet bodembescherming is er sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

De bodem op de locatie is onverdacht voor asbest.

d. De verkoper is niet bekend met andere feiten of omstandigheden die erop wijzen of kunnen wijzen dat de onroerende zaak enige verontreiniging bevat en vermeld in bovenstaande onderzoeken.

e. De koper zal de verkoper niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van bodemverontreiniging in de onroerende zaak, dan wel tot vergoeding van de kosten ten gevolge van bodemverontreiniging, voor zover deze uit voormelde rapporten blijkt. Deze verplichting van de koper geldt als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 252 boek 6 van het Burgerlijk Wetboek en zal overgaan op degenen die de onroerende zaak zullen verkrijgen onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de onroerende zaak zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden.

f. Vanaf het tijdstip van de feitelijke levering draagt de koper het risico van de onroerende zaak voor zover uit het navolgende niet anders voortvloeit.

g. De eventuele door koper gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg alsmede het waarde drukkend effect van eventuele verontreiniging komen voor rekening van de verkoper indien blijkt dat, in afwijking van bovenbedoelde aanname, ten tijde van deze overdracht toch verontreiniging in de onroerende zaak aanwezig is, waarover de verkoper de koper verwijtbaar onjuist of onvolledig heeft geïnformeerd.

h. Wanneer binnen een periode van vijf jaren, ingaande heden, indien alsdan de rechtsvordering van de koper niet reeds op grond van de wet is vervallen of verjaard, door het bevoegd gezag krachtens de Wet bodembescherming wordt vastgesteld dat er in de onroerende zaak sprake is van een partij ten tijde van deze overdracht niet bekend geval van ernstige bodemverontreiniging en door de koper aannemelijk wordt gemaakt dat deze verontreiniging ook ten tijde van deze overdracht in de onroerende zaak aanwezig was en ook onder de heden geldende normen moest worden aangemerkt als een geval van ernstige bodemverontreiniging, worden de eventuele door koper gemaakte kosten van maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem alsmede het waarde drukkend effect van deze verontreiniging door de verkoper vergoed.

Indien de koper bovendien aannemelijk maakt dat in het kader van de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen op het moment van ondertekening van de akte, en voorts uitgaande van het gebruik van de bodem ten tijde van de ondertekening van de akte, ten aanzien van dit geval van ernstige bodemverontreiniging sprake is van spoed om het betreffende geval te saneren, komen de eventuele door koper gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg alsmede het waarde drukkend effect van eventuele restverontreiniging voor rekening van de verkoper.

i. Behoudens omstandigheden genoemd in lid g komen de eventuele door koper gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg alsmede het waarde drukkend effect van eventuele



verontreiniging voortvloeiende uit de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen op het moment van ondertekening van de akte voor rekening van de koper indien na vijf jaren of langer zal blijken van een partij ten tijde van de overdracht in de onroerende zaak onbekende verontreiniging.