



Afdeling PCM
T.a.v. S. Buisman
Gedempte Oude Gracht 2
2011 GR HAARLEM

Ons kenmerk 2022/57907
Datum 21 januari 2022
Afdeling PCM/TMA
Contact S. van 't Veer
Telefoon 023-5113527
E-mail sveer@haarlem.nl
Bijlage(n) milieuparagraaf
Kopie aan A. Wempe
Uw kenmerk -

Onderwerp: Ruilen grond Staalstraat/De Bazellaan

Geachte mevrouw Buisman,

Op 13 januari heeft u het team TMA om bodeminformatie verzocht voor stukjes grond aan de Berlagelaan en De Bazellaan voor het project Staalstraat/De Bazellaan.

Bij uw aanvraag behoort een tekening (situatie tuingrens en parkeerplaatsen van Hoogeveen Architecten met datum 25-11-2021) met daarop de te ruilen delen.

Locatiegegevens

De te ruilen delen hebben geen specifiek gebruik. De stukjes grond die van woningbouwvereniging Pré naar de gemeente gaan zijn deel van het huidige kadastrale perceel aangeduid met Haarlem02, sectie P, nr. 3178 en hebben gezamenlijk een oppervlakte van 148,46 m².

De stukjes grond die van gemeente naar woningbouwvereniging Pré gaan zijn deel van het huidige kadastrale perceel aangeduid met Haarlem02, sectie P, nr. 4298 en hebben gezamenlijk een oppervlakte van 261,10 m².

Bodemkwaliteitskaart

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.

De te ruilen stukjes grond bevinden zich in bodemkwaliteitszone 5. De bovengrond in het openbare gebied behoort tot bodemkwaliteitszone 8.

In de bodemkwaliteitszone 5 is de bovengrond (0,0 – 0,5 m-mv) gemiddeld licht verontreinigd met lood, PCB en PAK. Plaatselijk komen lichte verontreinigingen voor met cadmium, koper, kwik, nikkel, zink en minerale olie.

In de ondergrond komen plaatselijk lichte verontreinigingen voor met kobalt, koper, kwik, lood, nikkel, zink, PCB, PAK en minerale olie.

In de bodemkwaliteitszone 8 is de bovengrond (0,0 – 0,5 m-mv) gemiddeld licht verontreinigd met kwik, lood, zink, PCB en PAK (teerachtige verbindingen in bijvoorbeeld koolas). Plaatselijk komen matige verontreinigingen voor met lood en zink en lichte verontreinigingen met cadmium, kobalt, koper en minerale olie.

Historisch onderzoek

Over de te ruilen gronden zijn geen gegevens bekend over bodembedreigende activiteiten of ondergrondse tanks.

Asbest

Volgens de asbestkansenkaart van de gemeente Haarlem (ReGister Historisch Onderzoeks-bureau B.V., 17-06-2008) zijn de te ruilen gronden onverdacht voor het voorkomen van asbest in de bodem.

Uitgevoerde bodemonderzoeken

Op het kadastrale perceel Haarlem02 sectie P, nr. 3178 is het *Verkennd onderzoek sloop en nieuwbouw De Bazellaan en Staalstraat te Haarlem (Van Dijk Geo- en Milieutechniek, opdracht nummer 152597, 26 april 2017)* bekend. In het onderzoek zijn ter plaatse van een paar stukjes te ruilen grond boringen verricht. Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt algemeen dat de bovengrond licht verontreinigd is met zware metalen en PCB, de ondergrond is licht verontreinigd met PCB. De resultaten van het onderzoek komen overeen met de kwaliteit die kan worden verwacht op basis van de bodemkwaliteitskaart.

Ter plaatse van de Berlagelaan en De Bazellaan zijn in het verleden verkennende onderzoeken uitgevoerd, te weten:

- *Bodemonderzoek Berlagelaan, Gewestelijk Milieubureau Zuid-Kennemerland, projectnummer 322269.05, 21 november 1997*
- *Verkennd bodemonderzoek Tracéstudie watergang Meerspoorpad te Haarlem, Wareco ingenieurs, kenmerk Kf14.009abo.rap, 16 september 2008.*

Uit beide onderzoeken komt naar voren dat de bovengrond licht verontreinigd is met PAK. Ter plaatse van De Bazellaan is een lichte verontreiniging met minerale olie in de bovengrond aangetoond. De ondergrond is licht verontreinigd met PAK.

Ook de resultaten van deze onderzoeken komen overeen met de kwaliteit die op basis van de bodemkwaliteitskaart is te verwachten.



In de 'Handreiking bodem voor gemeenten voor onroerend goed transacties en bodemkwaliteit' van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu, uitgegeven door Bodem+, d.d. 1 augustus 2013 staat dat bij uitgifte van onverdacht locaties een verkennend onderzoek wordt aanbevolen.

In dit geval, waarin het gaat om kleine stukjes grond, adviseren wij geen bodemonderzoek uit te voeren. Het advies is om voor de bodemkwaliteit uit te gaan van een gelijke kwaliteit van de dicht bij elkaar gelegen stukjes grond. Voor de overeenkomst is het advies om de kwaliteit van bodemkwaliteitszone 5 van de bodemkwaliteitskaart aan de te ruilen stukjes grond toe te kennen.

Een juriste van de gemeente Haarlem heeft de milieuparagraaf over de bodem opgesteld om bij de overeenkomst van ruil te voegen. Deze is als bijlage bijgevoegd.

Als u nog vragen heeft over de inhoud van deze brief, dan kunt u contact opnemen met Steven van 't Veer (telefoonnummer: 023-5113527; e-mail: sveer@haarlem.nl).

Met vriendelijke groet,

Steven van 't Veer,
technisch adviseur bodem en ondergrond

Artikel Bodemverontreiniging uit te ruilen stukjes grond bij De Bazellaan-Staalstraat

Met betrekking tot het risico van bodemverontreiniging in de te ruilen stukjes grond komen partijen het navolgende overeen:

- a. Van bodemverontreiniging in de zin van dit artikel is sprake indien zich op en/of in de bodem van de te ruilen stukjes grond 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 nabij de stukjes te ruilen grond. Bij de ruil wordt uitgegaan van de brief van de afdeling PCM van de gemeente Haarlem van 21 januari 2022 met kenmerk 2022/57907 en de bodemkwaliteitskaart zone 5 voor de feiten en omstandigheden die van belang zijn of kunnen zijn voor de vraag of er sprake kan zijn van bodemverontreiniging in de uit te ruilen stukjes grond.
- c. Op basis van de bodemkwaliteitskaart zone 5 gaan beide partijen ervan uit dat ter plaatse van de te ruilen stukjes grond de bovengrond (0,0 – 0,5 m-mv) gemiddeld licht verontreinigd is met lood, PCB en PAK. Plaatselijk komen lichte verontreinigingen voor met cadmium, koper, kwik, nikkel, zink en minerale olie. De ondergrond is plaatselijk licht verontreinigd met kobalt, koper, kwik, lood, nikkel, zink, PCB, PAK en minerale olie.
- d. Partijen zijn niet bekend met andere feiten of omstandigheden die erop wijzen of kunnen wijzen dat de te ruilen stukjes grond enige verontreiniging bevat dan vermeld onder c.



e. Partijen zullen elkaar niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van bodemverontreiniging in de te ruilen stukjes grond, dan wel tot vergoeding van de kosten ten gevolge van bodemverontreiniging, voor zover deze uit de bodemkwaliteitskaart zone 5 blijkt. Deze verplichting geldt als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 252 boek 6 van het Burgerlijk Wetboek en zal overgaan op degenen die de te ruilen stukjes grond zullen verkrijgen onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de te ruilen stukjes zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden.

f. De feitelijke levering van de te ruilen stukjes vindt plaats direct na ondertekening van de akte van levering. Vanaf dat moment dragen partijen het risico van de te ruilen stukjes grond.