



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

Ons kenmerk 2022/708018
Datum 9 mei 2022
Afdeling PCM/TMA
Contact S. van 't Veer
Telefoon 023-5113527
E-mail sveer@haarlem.nl
Bijlage(n) milieuparagraaf
Kopie aan -
Uw kenmerk -

Onderwerp: Ruilen grond Spaarndamseweg 13

Geachte mevrouw Buisman,

Op 11 maart heeft u het team TMA om bodeminformatie verzocht voor stukjes grond aan de Spaarndamseweg 13 ten behoeve van herontwikkeling Spaarndamseweg 13 waar woningen worden gerealiseerd.

Bij uw aanvraag behoort een tekening (Grondruiltekening, Tekeningnummer 2021/120-142 met datum 1 september 2021) met daarop de te ruilen delen.

Locatiegegevens

De te ruilen delen zijn onbebouwd en grotendeels begroeid. De strook grond die van 1828-VBV naar de gemeente gaat is deel van het huidige kadastrale perceel aangeduid met Schoten01, sectie B, nr. 18030 en heeft een oppervlakte van 104 m².

De delen grond die van gemeente naar 1828-VBV gaan zijn deel van het huidige kadastrale perceel aangeduid met Schoten01, sectie B, nr. 18746 en hebben gezamenlijk een oppervlakte van 387 m². Op het adres Spaarndamseweg 13 is een 50kV-station in gebruik geweest vanaf 1990 tot 2018. Op de huidige groenstrook aan de noordzijde van het 50 kV-station heeft een clubgebouw van de scouting gestaan. Deze is in verband met de bouw van de Schoterbrug in 2007 verwijderd.

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 3.

In de bodemkwaliteitszone 3 is de bovengrond (0,0 – 0,5 m-mv) gemiddeld licht verontreinigd met koper, kwik, lood, zink, PCB en PAK (teerachtige verbindingen in bijvoorbeeld koolas). Plaatselijk komen sterke verontreinigingen voor met zink, matige verontreinigingen met koper, lood en PAK en lichte verontreinigingen met cadmium, kobalt, nikkel en minerale olie.

De ondergrond (0,5 – 2,0 m-mv) is gemiddeld licht verontreinigd met koper, kwik, lood en PAK. In de ondergrond komen plaatselijk matige verontreinigingen voor met koper, lood, zink en PAK.

Cadmium, kobalt, nikkel, PCB en minerale olie komen plaatselijk als lichte verontreiniging voor.

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 Onderzoeksbureau B.V., 17-06-2008) zijn de te ruilen gronden onverdacht voor het voorkomen van asbest in de bodem.

Uitgevoerde bodemonderzoeken

Ter plaatse van de Spaarndamseweg 13 zijn in het verleden verkennende onderzoeken uitgevoerd, te weten:

- *Standaard Indikatief Bodemonderzoek Spaarndamseweg, Gewestelijk Milieubureau Zuid-Kennemerland, kenmerk CH.90.10.769/3, 9 oktober 1990*
- *Verkennend bodemonderzoek 50 kV-station Spaarndamseweg 13 te Haarlem, Stantec, projectnummer M18B0131, 1 juni 2018.*
- *Verkennend bodemonderzoek herontwikkeling naar woningbouw, Spaarndamseweg 13 te Haarlem, Van Dijk Geo- en Milieutechniek b.v., opdrachtnummer 153260, 2 augustus 2021*

De eerste twee onderzoeken zijn uitgevoerd ter plaatse van het 50 kV-station, het eerste voordat het 50kV-station wordt gebruikt en het tweede onderzoek is uitgevoerd aan het eind van het gebruik van het 50kV-station. Er worden in beide onderzoeken lichte verontreinigingen met onder ander kwik, koper en lood in de bodem aangetoond. In het grondwater is chroom in het eerste onderzoek licht verhoogd aangetoond. PCB en minerale olie worden niet aangetoond. PCB en minerale olie zouden aanwezig kunnen zijn als gevolg van het gebruik 50 kV-station.

In het derde onderzoek is het gehele perceel onderzocht, waarbij ook boringen zijn uitgevoerd op de te ruilen gronden. Uit het onderzoek blijkt dat in de mengmonsters van de bovengrond lichte verontreinigingen met kobalt, kwik, lood, minerale olie en PAK worden aangetoond, in het mengmonster van de ondergrond wordt een licht verontreiniging met kwik aangetoond.

De resultaten van deze onderzoeken komen overeen met de kwaliteit die op basis van de bodemkwaliteitskaart bodemkwaliteitszone 3 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 de omgeving en ter plaatse van de te ruilen grond zijn bodemonderzoeken uitgevoerd, waar slechts lichte verontreinigingen worden aangetoond die passen binnen het beeld dat op basis van de



bodemkwaliteitszone 3 van de bodemkwaliteitskaart is te verwachten. 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 3 van de bodemkwaliteitskaart aan de te ruilen stukjes grond toe te kennen.

In de bijlage is de milieuparagraaf over de bodem opgenomen om bij de overeenkomst van ruil te voegen.

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 Spaarndamseweg 13

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 gemeente Haarlem van 9 mei 2022 met kenmerk 2022/708018 en de bodemkwaliteitskaart zone 3 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 3 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 koper, kwik, lood, zink, PCB en PAK (teerachtige verbindingen in bijvoorbeeld koolas). Plaatselijk komen sterke verontreinigingen voor met zink, matige verontreinigingen met koper, lood en PAK en lichte verontreinigingen met cadmium, kobalt, nikkel en minerale olie.

De ondergrond (0,5 – 2,0 m-mv) is gemiddeld licht verontreinigd met koper, kwik, lood en PAK. In de ondergrond komen plaatselijk matige verontreinigingen voor met koper, lood, zink en PAK.

Cadmium, kobalt, nikkel, PCB en minerale olie komen plaatselijk als lichte verontreiniging voor.

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