



Afdeling Vastgoed  
T.a.v. K. Mense  
Postbus 511  
2003 BP HAARLEM  
  
kmense@haarlem.nl

**Ons kenmerk** 2019 84114  
**Datum** 4 februari 2019  
**Afdeling** PMC, TMA  
**Contact** S. van 't Veer  
**Telefoon** 023-5113527  
**E-mail** sveer@haarlem.nl  
**Bijlage(n)** 2, bodemonderzoek en  
milieuparagraaf

**Kopie aan** -

**Uw kenmerk** Uw opdracht van 11 december 2018-  
**Zaak** 2018 807482  
**Locatiecode** AA039201436

**Onderwerp:** Bodemkwaliteit Minckelersweg en milieuparagraaf ten behoeve van ABI

Geachte heer Mense,

Op 11 december is door u opdracht verleend voor een verkennend bodemonderzoek van een perceel ter plaatse van de voormalige gashouder IV aan de Minckelersweg. Het perceel zal worden verkocht aan ABI, die ter plaatse een bedrijfspand zal realiseren.

Het onderzoek is uitgevoerd conform de NEN-5740 voor verkennend bodemonderzoek en de NEN-5707 voor onderzoek naar asbest in bodem.

Doel van het onderzoek is het bepalen van de kwaliteit van de grond en het grondwater. Met behulp van deze gegevens is bepaald of de kavel geschikt is voor het gebruik 'industrie' en of er op milieuhygiënische gronden bezwaar is tegen de verkoop van de kavel en de aanvraag van een omgevingsvergunning ten behoeve van de nieuwbouw.

#### **Kwaliteit grond en grondwater**

In de bovengrond zijn geen verontreinigingen aangetoond. In de ondergrond (1,0-2,0 m-v) rondom de voormalige betonplaat van de gashouder is een lichte verontreiniging met lood en minerale olie aangetoond. De ondergrond (0,5-1,5 m-mv) ter plaatse van de voormalige betonplaat is niet verontreinigd.

Uit onderzoeken ter plaatse van de voormalige stortplaats Boer Dirk is bekend dat in het stortmateriaal (0,5-2,0 m-mv) verontreinigingen aanwezig zijn met minerale olie boven de interventiewaarde en matige verontreinigingen met lood en PAK. Asbest is destijds aangetroffen in gehalten (maximaal 38 mg/kg droge stof) beneden de interventiewaarde.

Het grondwater is licht tot matig verontreinigd met barium, licht verontreinigd met naftaleen, molybdeen en ftalaten en matig verontreinigd met zink.

## Asbest

Op en in de bodem is conform de NEN-5707 op zintuiglijke basis geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Met de analyse van de grondmengmonsters AGM1 en AGM2 op asbest is geen asbest aangetoond. Het perceel is hiermee onverdacht op het voorkomen van asbest.

## Conclusies

Uit het onderzoek blijkt dat er in de bovengrond geen verontreiniging wordt aangetoond. Over het algemeen is de ondergrond maximaal licht verontreinigd met lood en minerale olie.

Uit eerder uitgevoerde onderzoeken blijkt dat ter plaatse van de voormalige stort 'Boer Dirk' stortmateriaal aanwezig is dat verontreinigd is met minerale olie boven de interventiewaarde en matig verontreinigd is met lood en PAK. Asbest is aangetroffen in gehalten (maximaal 38 mg/kg droge stof) beneden de interventiewaarde.

Verder geldt dat asbest niet is aangetoond in dit onderzoek.

Het grondwater is licht tot matig verontreinigd met barium, licht verontreinigd met naftaleen, molybdeen en ftalaten en matig verontreinigd met zink. De verontreiniging met ftalaten hangt samen met de voormalige stort "Boer Dirk". Deze verontreinigingen in het grondwater zijn geen belemmering voor het gebruik industrie.

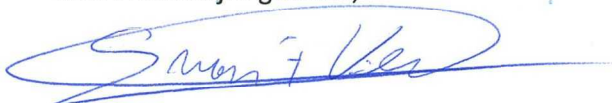
Voor eventuele bouwwerkzaamheden ter plaatse van de voormalige stort "Boer Dirk" moet rekening worden gehouden met een saneringsplan of een BUS-melding.

Op het over te dragen perceel is een peilbuis (2067) met drie filters aanwezig ten behoeve van de nazorgwerkzaamheden van het voormalig gasfabrieksterrein. Voor deze peilbuis zal in de loop van 2019 een alternatieve plek buiten het over te dragen perceel worden gezocht. De kosten hiervoor worden ten laste gebracht van de verkoop van het perceel. De kosten worden geraamd € 2.000,- (ex BTW).

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

Als u nog vragen heeft over de inhoud van deze brief of het onderzoek, dan kunt u contact opnemen met Steven van 't Veer (telefoonnummer: 023-5113527; e-mail: [sveer@haarlem.nl](mailto:sveer@haarlem.nl)) van de afdeling PCM, team TMA.

Met vriendelijke groeten,



S. van 't Veer,  
adviseur bodem en ondergrond  
afdeling PCM



## 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 het rapport:

- Verkennend bodemonderzoek Minckelersweg 2 te Haarlem, vml gashouder van 31 januari 2019 met kenmerk 29910106 .

De verkoper verwijst naar dit rapport 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 voormeld rapport gaan beide partijen ervan uit dat ter plaatse van de onroerende zaak in de bovengrond geen verontreinigingen zijn aangetoond. In de ondergrond (1,0-2,0 m-v) rondom de voormalige betonplaat van de gashouder is een lichte verontreiniging met lood en minerale olie aangetoond. De ondergrond (0,5-1,5 m-mv) ter plaatse van de voormalige betonplaat is niet verontreinigd.

Uit onderzoeken ter plaatse van de voormalige stortplaats Boer Dirk is bekend dat in het stortmateriaal (0,5-2,0 m-mv) verontreinigingen aanwezig zijn met minerale olie boven de interventiewaarde en matige verontreinigingen met lood en PAK. Asbest is destijds aangetroffen in gehalten (maximaal 38 mg/kg droge stof) beneden de interventiewaarde.

Asbest is niet aangetoond in dit onderzoek.

Het grondwater is licht tot matig verontreinigd met barium, licht verontreinigd met naftaleen, molybdeen en ftalaten en matig verontreinigd met zink.

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

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 voormeld rapport 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.