

Retouradres Postbus 511, 2003 PB Haarlem

Hoofdafdeling Stadszaken
Afdeling Vastgoed
Y. van Nierop
Zijlpoort, 3^e etage
HAARLEM

Datum 27 augustus 2015
Uw kenmerk -
Ons kenmerk STZ/MIL/2015/331989 (zaaknummer: 2015 331983)
Contactpersoon S. van 't Veer
Doorkiesnummer 023-5113527
E-mail veers@haarlem.nl
Wbb-code NH039200275
Bijlagen 8, zes rapporten, beschikking, bodemparagraaf
Onderwerp Houtmarkt 7, Oostvest 54-56 en Dijkstraat 8 en 10

Geachte heer Van Nierop,

Op 4 augustus 2015 verzocht u om bodeminformatie over het terrein van de voormalige Fietsznfabriek in verband met verkoop van het terrein. In deze brief ontvangt u informatie over de bodemkwaliteit en als bijlage de uitgevoerde onderzoeken en een milieuartikel voor de verkoop van het terrein.

Locatiegegevens

Het terrein is geadresseerd Houtmarkt 7, Oostvest 54-56 en Dijkstraat 8 en 10 en kadastraal bekend als Haarlem I, sectie D, nrs. 7077, 9524, 10443 en 10652. Voor het terrein is in het bestemmingsplan een gemengde bestemming opgenomen met aan de Dijkstraat woningbouw.

Bodemkwaliteitskaart

De locatie is gelegen in bodemkwaliteitszone 1. In deze bodemkwaliteitszone 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.

Historische gegevens

De locatie en de omgeving zijn al voor 1600 in gebruik van onder andere bierbrouwerijen. In 1638 was er aan de Dijkstraat een glasmakerij gevestigd. Op de Houtmarkt was tot 1927 een bierbrouwerij gevestigd, in 1927 gevolgd door een kaaswasserij tot 1954. In 1954 is er een drukkerij gevestigd met een bovengrondse opslag van olie aan de achterzijde nabij Oostvest 50-54 en een ondergrondse olietank waarvan het gebruik in 1986 is beëindigd. Deze ondergrondse tank is afgevuld met zand.

In 1925 is aan de achterzijde op voormalig adres Oostvest 40 een garagebedrijf gevestigd met een ondergrondse olietank. In 1981 is dit bedrijf opgeheven en is de ondergrondse tank met leidingwerk verwijderd.

Asbest

Volgens de asbestkansenkaart van de gemeente Haarlem (ReGister Historisch Onderzoeksbureau B.V., 17-06-2008) zijn er van het perceel Houtmarkt 7, Oostvest 54-56 en Dijkstraat 8 en 10 geen gegevens over asbest op of in de bodem of over activiteiten waarbij asbest vrij kan zijn gekomen.

Uitgevoerde bodemonderzoeken

Op de locatie zijn de volgende bodemonderzoeken uitgevoerd.

1. Milieuonderzoek Houtmarkt 3/9 te Haarlem, Milieuadviesbureau Tjaden, 26 maart 1993, M23.990/RD
2. Oriënterend onderzoek Oostvest 36 t/m 50 te Haarlem, Witteveen+Bos Raadgevende Ingenieurs, februari 1994, Hlm85.1
3. Nader onderzoek Houtmarkt 3-9 Haarlem, De Ruiter Milieutechnologie bv, 31 juli 1995, AK/HTN/A950741.111960
4. Nader onderzoek Oostvest 36 t/m 50 Haarlem, De Ruiter Milieutechnologie bv, 16 juli 1996, DGS/IO/A960712.112960
5. Bodemonderzoek locatie Houtmarkt/Oostvest, Gemeente Haarlem-afdeling Milieu, 20 februari 2002
6. Verificatie-onderzoek Houtmarkt 7 – Oostvest 54, Gemeente Haarlem-afdeling Milieu, 15 december 2008

Op basis van de onderzoeken (2) en (4) ter plaatse van Oostvest 36-50 is in 1998 een beschikking afgegeven over de bodemkwaliteit. Deze beschikking betreft het huidige kadastrale perceel Haarlem I, sectie D, nr. 10652. Momenteel is dit perceel braakliggend, deels verhard en wordt gebruikt als parkeerplaats. Er is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met koper, lood, zink en PAK. Deze verontreiniging hoeft niet met spoed te worden gesaneerd.

Daarnaast worden in de beschikking twee gevallen van niet ernstige verontreiniging genoemd:

1. ter plaatse van het perceel Oostvest 40 is de grond in een volume kleiner dan 50 m3 verontreinigd boven de interventiewaarde met PAK. Deze verontreiniging wordt op basis van de relatie met een zintuiglijk waargenomen carbolineum-/teergeur beschouwd als een ander geval van bodemverontreiniging dan het geval van ernstig bodemverontreiniging met koper, lood, zink en PAK.

3

2. Ter plaatse van het perceel Oostvest 50 is de grond in een bodemvolume van minder dan 50 m³ en het grondwater in een bodemvolume van minder dan 100 m³ verontreinigd met minerale olie. Deze verontreiniging maakt deel uit van een geval van niet ernstige bodemverontreiniging op de locatie Houtmarkt 3-9.

Het tweede geval van niet ernstige verontreiniging met minerale olie wordt bevestigd in de onderzoeken (1) en (3) van Houtmarkt 3-9. Echter hiervan is nooit een beschikking afgegeven. Verder blijkt dat het geval van ernstige verontreiniging met koper, lood, zink en PAK uit de beschikking van Oostvest 36-50 zich uitstrekt tot op het perceel van Houtmarkt 7.

Nadien zijn de laatste onderzoeken (5) en (6) uitgevoerd. Beide onderzoeken zijn uitgevoerd in verband met ontwikkeling van het terrein en de bestaande gegevens te actualiseren. In het laatste onderzoek is visueel beoordeeld of asbest aanwezig is. Hierbij is in de opgeboorde grond geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Geconcludeerd wordt dat met betrekking tot het voorkomen van asbest in de bodem in de huidige situatie een goed bodemonderzoek niet mogelijk is. Geadviseerd wordt een voorkomen naar asbest in de bodem uit te voeren als geen bebouwing meer aanwezig is. Voor het overige bevestigen en vullen de onderzoeken het verontreinigingsbeeld uit de eerdere onderzoeken aan.

Verontreinigingssituatie

Op de gehele locatie (Dijkstraat 10, Houtmarkt 3-9 en Oostvest 36-58) komen lichte tot matige verontreinigingen met metalen en PAK voor. Verspreid over de locatie zijn plaatselijk sterke verontreinigingen met lood, koper en zink aangetoond. Deze verontreinigingen maken waarschijnlijk deel uit van een grensoverschrijdend geval van ernstige bodemverontreiniging. De omvang van de sterke verontreiniging met lood, koper, zink en PAK is groter dan 25 m³. Voor de percelen Oostvest 36-50 is door de provincie Noord-Holland in 1998 reeds een beschikking afgeven, waarin wordt gesteld dat de percelen Oostvest 36 –50 deel uitmaken van een perceel-grensoverschrijdend geval van ernstige bodemverontreiniging (verontreiniging met koper, lood, zink en PAK).

Op het perceel Oostvest 40 is een sterke verontreiniging met PAK aanwezig van 0,7–2,0 m-mv. Het volume grond met gehalten boven de interventiewaarde is waarschijnlijk niet meer dan 5 m³. Er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Ter hoogte van de voormalige olieopslag (achter Oostvest 50 en 52) is een sterke verontreiniging met minerale olie aanwezig.

Ter plaatse van de voormalige bovengrondse olieopslagplaats (achter Oostvest 50 en 52) is in de grond en in het grondwater een sterke verontreiniging met minerale olie aangetoond.

Deze verontreiniging bevindt zich zowel op het achterste deel van perceel 10443 (Houtmarkt 7), als op perceel 10652 (Oostvest 36-58).

De omvang van de verontreiniging met minerale olie in de grond is horizontaal en verticaal voldoende afgeperkt. De sterke verontreiniging in de grond heeft een volume van minder dan 25 m³.

In het grondwater is een sterke verontreiniging met minerale olie aangetoond. De olieverontreiniging is echter naar de noordwest- en zuidoostkant nog niet volledig afgeperkt. Door de aanwezigheid van de in gebruik zijnde bebouwing, met plaatselijk dubbele vloeren, is het momenteel lastig om de verontreiniging in het grondwater verder af te perken. De vermoedelijke bron van de verontreiniging (bovengrondse olieopslag) is al jaren niet meer aanwezig. Gezien de afwezigheid van een bron en de aangetoonde gehalten in het huidige en in de voorgaande onderzoeken is de verwachting dat verontreinigingscontour in het grondwater overeenkomt met de verontreinigingscontour in de grond. De sterke verontreiniging in het grondwater heeft een omvang van minimaal 50 m³ en minder dan 100 m³.

Het grondwater op de locatie is licht verontreinigd met enkele vluchtige aromaten. Naar deze lichte verontreinigingen hoeft geen nader onderzoek te worden uitgevoerd.

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering om het perceel uit te geven voor de bestaande gemengde functie wonen met bedrijvigheid. Indien voor het perceel een voornemen bestaat waarbij de grond wordt geroerd dan moet rekening worden gehouden met een saneringsprocedure. Dit kan met een regulier saneringsplan of met een BUS-melding.

Het beschikbare Stedenbouwkundig Programma van Eisen voorziet in behoud van de bestaande bouwwerken en nieuwbouw van woningen op het perceel Dijkstraat 8-10. Voor de nieuwbouw wordt geadviseerd te werken met een gesloten grondbalans en rekening te houden met een BUS-melding voor tijdelijke uitplaatsing.

De door de juriste van de afdeling Milieu opgestelde bodemparagraaf ten behoeve van de verkoopovereenkomst is bijgevoegd bij deze brief.

Als u nog vragen heeft over deze brief of het bodemonderzoek, dan kunt u contact opnemen met S. van 't Veer (telefoonnummer 023-5113527, e-mail sveer@haarlem.nl).

Met vriendelijke groeten,



drs. J.W.J. Bijlsma,
hoofd bureau Bodem

Artikel 6 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 zijn door specifiek gekwalificeerde en van beide partijen onafhankelijke instellingen onderzoeken uitgevoerd naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging in de onroerende zaak. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in de volgende rapporten.

1. Milieuonderzoek Houtmarkt 3/9 te Haarlem, Milieuadviesbureau Tjaden, 26 maart 1993, M23.990/RD
2. Oriënterend onderzoek Oostvest 36 t/m 50 te Haarlem, Witteveen+Bos Raadgevende Ingenieurs, februari 1994, Hlm85.1
3. Nader onderzoek Houtmarkt 3-9 Haarlem, De Ruiter Milieutechnologie bv, 31 juli 1995, AK/HTN/A950741.111960
4. Nader onderzoek Oostvest 36 t/m 50 Haarlem, De Ruiter Milieutechnologie bv, 16 juli 1996, DGS/IO/A960712.112960
5. Bodemonderzoek locatie Houtmarkt/Oostvest, Gemeente Haarlem-afdeling Milieu, 20 februari 2002
6. Verificatie-onderzoek Houtmarkt 7 – Oostvest 54, Gemeente Haarlem-afdeling Milieu, 15 december 2008

Beide partijen verklaren in het bezit te zijn van deze rapporten. De verkoper verwijst naar deze onderzoeksrapporten en de brief van de gemeente Haarlem, bureau bodem met kenmerk 2015/331989 van 27 augustus 2015 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 onroerende zaak lichte tot matige verontreinigingen met metalen en PAK voorkomen. Verspreid over de locatie zijn plaatselijk sterke verontreinigingen met lood, koper en zink aangetoond.

Op het perceel Oostvest 40 is een sterke verontreiniging met PAK aanwezig van 0,7–2,0 m-mv.

Ter hoogte van de voormalige olieopslag (achter Oostvest 50 en 52) is een sterke verontreiniging met minerale olie aanwezig.

Ter plaatse van de voormalige bovengrondse olieopslagplaats (achter Oostvest 50 en 52) is in de grond en in het grondwater een sterke verontreiniging met minerale olie aangetoond.

Voor de percelen Oostvest 36-50 is in 1998 in een beschikking vastgesteld dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met koper, lood, zink en PAK. Er is geen spoed om te saneren.

In het grondwater zijn een sterke verontreiniging met minerale olie en lichte verontreinigen met enkele vluchtige aromaten aanwezig.

Er is geen onderzoek uitgevoerd naar asbest in de bodem.

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 zijn vermeld in het onderzoek.

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. De feitelijke levering van de onroerende zaak vindt plaats direct na ondertekening van deze akte. Vanaf dat tijdstip 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 partijen 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 partijen ten tijde van de overdracht in de onroerende zaak onbekende verontreiniging.