

MEERVOUDIGE HERONTWIKKELING VOORMALIGE STORTPLAATSEN (interview met Trudy van den Berg (OVIJ) en Jurgen van der Heijden (AT Osborne))

Op een maandagochtend in januari spraken we met Trudy van den Berg (bodemadviseur bij Omgevingsdienst Veluwe IJssel) en Jurgen van der Heijden van AT Osborne over de meervoudige herontwikkeling van voormalige stortplaatsen. Trudy en Jurgen hebben nauw samengewerkt bij een project over dit onderwerp dat Omgevingsdienst Veluwe IJssel ([OVIJ](#)) in opdracht van de gemeenten Apeldoorn, Epe en Voorst en in samenwerking met het GOO uitvoerde.

Voormalige stortplaatsen: kans voor maatschappelijke opgaven

Het project kent een lange voorgeschiedenis. Ron Nap is jarenlang de trekker van het project geweest, dat ook onderdeel was van het Uitvoeringsprogramma Bodem en Ondergrond (UP). Omgevingsdienst Veluwe IJssel heeft het belang van het thema onder de aandacht gebracht bij de deelnemende gemeenten. Er waren de afgelopen decennia weinig kansen voor het herontwikkelen van voormalige stortplaatsen. Bij veel eigenaren van voormalige stortplaatsen ontbreekt het vaak aan kennis en middelen om dit aan te pakken. Hooguit werd een herontwikkeling van een oude stortplaats succesvol als het meedeed in de exploitatie van een te ontwikkelen plangebied. Ook is er weinig aandacht voor het risicobeheer van de voormalige stortplaatsen terwijl bijvoorbeeld de onderhoudsstaat van de stortplaatsen in de loop der jaren wel achteruitgaat. Veel voormalige stortplaatsen zijn nu onderbenutte gebieden.

In deze huidige tijd staan we voor grote maatschappelijke en tegelijkertijd ruimtelijke opgaves zoals woningbouw en energietransitie. De opgaven worden ook steeds groter en urgenter. Voormalige stortplaatsen zijn veel vierkante meters en (60 locaties met een oppervlakte van ruim 60 hectare alleen al in Apeldoorn, Voorst en Epe) kunnen ruimtelijk een rol vervullen bij het vinden van oplossingen voor deze opgaves.

Maar hoe kom je als gemeente dan tot herontwikkeling? De deelnemende gemeenten van OVIJ onderschreven het belang van een onderzoek naar de mogelijkheden van de meervoudige herontwikkeling van voormalige stortplaatsen. Meervoudig staat voor het inzetten van een enkel middel voor meer doelen. Denk aan een stortplaats als middel dat gelijktijdig zorgt voor sport, recreatie en natuur, of voor woningen, zonnepanelen en natuur. Verdienen aan de woningen kan ook middelen genereren voor beheer van bijvoorbeeld de afdeklaag van voormalige stortplaatsen. Als er al geld wordt besteed aan het beheer van deze terreinen levert dit geen (nieuw) nuttig gebruik van deze terreinen op. Dit zijn gemiste kansen.

De komst van de Omgevingswet brengt meer focus op dit thema voor gemeenten. Gemeenten zijn na de inwerkingtreding van de Omgevingswet bevoegd gezag voor de vaste bodem, ook voor de voormalige stortplaatsen. Nu zijn de provincies nog bevoegd gezag voor de voormalige stortplaatsen. Provincies blijven overigens bevoegd gezag voor grondwater. Onder de Omgevingswet hebben dus zowel de gemeente als de provincie een rol.

Subsidieaanvraag toegekend: aan de slag!

Na de gesprekken met de deelnemende gemeenten deed OVIJ een subsidieaanvraag bij het ministerie van IenW. De aanvraag werd toegekend en het project kon officieel van start gaan! Jurgen van der Heijden van AT Osborne vertelde over de aanpak. Voor 60 voormalige stortplaatsen zijn de ligging, de gebruiksfuncties van de stortplaats en omgeving, en de gegevens over de verontreinigingssituatie bekeken. Uit het onderzoek bleek dat als je meervoudig gaat ontwikkelen, dat bij kansrijke voormalige stortplaatsen voor een enkele locatie kan worden opgepakt. Maar wil je ook minder kansrijke locaties meervoudig ontwikkelen, dan is een zogenoemde 'portfolio aanpak' nodig.

Portfolio aanpak

Een voorbeeld van zo'n portfolio aanpak: op 4 voormalige stortplaatsen kunnen onder andere zonnepanelen geplaatst worden. Daarvoor kun je in gesprek gaan met een projectontwikkelaar. In die portfolio van 4 stortplaatsen zit ook een stortplaats die een iets minder goede businesscase heeft voor zonnepanelen. Het idee van de aanpak is ook om deze locatie toch mee te nemen. Dus niet alleen het laaghangend fruit pakken maar ook ruimte geven aan minder goede locaties.

Analyse aan de hand van 6 vragen

Over het project rondom het meervoudig herontwikkelen van voormalige stortplaatsen hebben OVIJ en AT Osborne een presentatie gemaakt. De presentatie vind je [hier](#). Bij de analyse van de mogelijkheden van meervoudige herontwikkeling waren de onderstaande vragen de leidraad.

- Locatie: welke type (meervoudig) gebruik maken de locatie kenmerken mogelijk?
- Omgeving: wat is de ligging van de locatie en hoe sluit het type gebruik aan op de omgeving?
- Relatie: is er een directe koppeling te maken tussen het type gebruik en de omliggende percelen?
- Verevening: kan de locatie worden ingezet ter compensatie van functies elders binnen de gemeente of portfolio?
- Portefeuille: is de locatie geschikt om op te worden genomen in een verzameling van te herontwikkelen locaties?
- Volgorde: in welke volgorde is de herontwikkeling van de locatie het meest haalbaar en/of wenselijk?

Mogelijkheden bij kansrijke én mindere kansrijke locaties

Uit het onderzoek van de 60 voormalige stortplaatsen binnen het werkgebied van OVIJ blijkt dat een aantal van deze 60 stortplaatsen kansrijk is voor meervoudige herontwikkeling. Deze zijn op papier 'geplakt' aan minder kansrijke locaties. Door met gemeentelijke RO-ers te brainstormen over de mogelijke functies, zoals recreatie, sport, wonen, natuur en bedrijven, is er een overzicht van mogelijkheden binnen de omgeving ontstaan. Een voorbeeld is uitbreiding van een recreatiepark met meer recreatiewoningen, groen en zonnepanelen. Een voorbeeld van verevening is een gemeente die extra wil bouwen, en de voormalige stortplaats in die omgeving ter compensatie als extra groenvoorziening inzet.

Rapportage TAUW en bestemmingsplannen: belangrijke informatiebronnen

Er is bij het onderzoek dankbaar gebruik gemaakt van het rapport 'Warme overdracht stortplaatsen provincie Gelderland d.d.8 april 2019' dat door TAUW in opdracht van provincie Gelderland is opgesteld en op [het Geldernet](#) is te vinden. Daarnaast zijn bestemmingsplannen belangrijke bronnen bij het onderzoeken van mogelijkheden om voormalige stortplaatsen te kunnen herontwikkelen. Er zijn natuurlijk ook nog de nazorglocaties¹. Voor deze locaties geldt dat meervoudige herontwikkeling een prima kans kan zijn om milieuknelpunten op te lossen. De dynamiek die ontstaat bij meervoudige herontwikkeling kan immers helpen om op een andere manier naar die knelpunten te kijken. Sterker nog, de middelen die beschikbaar komen door de herontwikkelingen kunnen helpen om daarvoor te betalen.

Maatschappelijke opgaven: impuls aan nadenken over herontwikkeling

Niet alle functies binnen meervoudige herontwikkeling zijn even renderend. Iedere herontwikkeling heeft een eigen businesscase. Inkomsten uit 'verstedelijking' kunnen bijvoorbeeld ingezet worden voor ontwikkeling van voormalige stortplaatsen als 'natuur'.

¹ Locaties waar na sanering restverontreiniging is achtergebleven en een Nazorgplan is opgesteld

Het meest renderend zijn vaak de stedelijke locaties. Voormalige stortplaatsen in buitengebieden kunnen ook kansen bieden. In de loop der jaren verandert het potentieel van een locatie. Maatschappelijke opgaves en ontwikkelingen kunnen een impuls geven aan het nadenken over de herontwikkeling. Om deze locaties in beeld te houden is het belangrijk dat deze een plaats hebben/krijgen binnen bodembeheer.

Conclusies onderzoek

De belangrijkste conclusies uit het onderzoek zijn:

- Binnen de bebouwde kom zorgt meervoudige herontwikkeling voor betere inpassing en onderlinge versterking van functies, ook in het gebied rondom de voormalige stortplaats. Voor voormalige stortplaatsen in het buitengebied lijkt monofunctionele ontwikkeling ook kansrijk.
- Op de kleine schaal van 3 gemeenten, 60 voormalige stortplaatsen, is het nut van een portefeuille plausibel, maar voor een interessante *deal flow* is een aanzienlijk grotere portefeuille nodig.
- Portefeuille-benadering kan helpen om minder goede locaties tegelijk een kans te geven. Het proces van het meervoudig herontwikkelen van voormalige stortplaatsen vraagt tijd. Een jarenlang proces is geen uitzondering.
- Samenwerken met gemeenten en provincie biedt potentie. Om tijdens dit lange proces goed te blijven sturen, kan het nuttig zijn om de verantwoordelijkheid daarvoor bij een gemeente-overstijgende nazorgorganisatie te beleggen. Zo'n organisatie kan zorgen voor een deal flow (continue voor meerdere locaties tegelijk zoeken naar ontwikkelingsmogelijkheden), en aanbiedingen doen die interessant kunnen zijn voor projectontwikkelaars. Ook voor continuïteit en het leren van en met elkaar is zo'n gemeente overstijgende organisatie en een deal flow belangrijk.

Bewustwording en kennis gegroeid

Jurgen en Trudy merken dat de bewustwording en de kennis groeien. Zeker bij gemeentelijke projectleiders. Het is belangrijk breder te kijken, want bijvoorbeeld ook andere partijen kunnen eigenaar van een voormalige stortplaats zijn. Je kunt hierbij denken aan Natuurmonumenten. De gemeente kan dan een facilitator van het proces zijn. Het onderzoeken van de mogelijkheden voor het meervoudig herontwikkelen heeft een integrale aanpak nodig. Bodemadviseurs hebben de kennis en RO-adviseurs weten alles over ontwikkelplannen. Zoek elkaar op!

Hoe nu verder?

Er is een consortium (CoP nazorg IBC locaties) gevormd van private en publieke partijen (zoals RWS en Stichting Bodembeheer Nederland) om te kijken of zij een programma op poten kunnen zetten voor meervoudig ontwikkeling van voormalige stortplaatsen. Het consortium heeft de focus verbreed en gaat hier ook nazorglocaties bij betrekken. Het consortium heeft een voorstel geschreven en bij het ministerie IenW ingediend. Hopelijk wordt er geld beschikbaar gesteld om het meervoudig herontwikkelen van voormalige stortplaatsen (en nazorglocaties) verder van de grond te krijgen.

Trudy en Jurgen willen het onderstaande aan de Gelderse gemeenten en omgevingsdiensten meegeven

Volg de ontwikkelingen van consortium. Je kunt je aanmelden via info@cop-ibc.nl en dan word je op de hoogte gehouden van bijeenkomsten en activiteiten.

Vraag advies aan bij de Stichting Bodembeheer Nederland: zij kunnen een locatiescan en kansenonderzoek uitvoeren. De locatiescan richt zich op de mogelijkheden voor herontwikkeling, het kansenonderzoek op de mogelijkheden om de milieuknelpunten op



te lossen en eventuele nazorg te verminderen. Dit geldt voor zowel voormalig stortplaatsen als nazorglocaties.

Gemeenten zijn onder de Omgevingswet bevoegd gezag voor voormalige stortplaatsen. Een nieuwe verantwoordelijkheid, dat kan best spannend zijn. Ga erover in gesprek (integraal). Ook over de aanpak en de financiering van de herontwikkeling van voormalig stortplaatsen.

Zet een 'meervoudigheidsbril' op: dan zie je meer mogelijkheden. Een herontwikkeling hoeft niet in één keer plaats te vinden. Het kan in fases. Herontwikkelen is een lang proces en ook niet makkelijk. De financiering is ook vaak een knelpunt. Laat je niet ontmoedigen. Er zijn kansen om te verzilveren.

Tot slot vertelt Trudy dat zij deelneemt in de werkgroepen Complexe gevallen en Omgevingsplanregels van het GOO. Ook in deze werkgroepen wordt aandacht besteed aan de voormalige stortplaatsen. Vragen die daar aan de orde komen zijn: waar liggen de risico 's voor gemeenten in hun nieuwe rol van bevoegd gezag onder de Omgevingswet en welke regels kunnen in een Omgevingsplan gesteld worden aan de voormalige stortplaatsen. Op Bodembeheer van de Toekomst is al informatie en mogelijke regelgeving voor het thema voormalige stortplaatsen te vinden.

Vanuit het GOO hopen we in het voorjaar de resultaten van de 2 werkgroepen te kunnen presenteren. Zijn er na het lezen van dit bericht vragen? Stel ze dan graag via GOO@gelderland.nl. Wij delen jullie vragen met Trudy en/of Jurgen en zorgen voor een terugkoppeling.

Trudy en Jurgen: bedankt voor jullie tijd en inspirerende verhaal!
