

Herontwikkeling voormalige stortplaatsen

≡ provincie
Gelderland



augustus 2008





Inleiding

In de provincie Gelderland zijn er ruim 750 voormalige stortplaatsen. Ze liggen in de landelijke gebieden en ook nabij, of zelfs in, de bebouwde kom. De ruimtelijke ontwikkeling van deze voormalige stortplaatsen is helaas vaak achtergebleven bij de omgeving. Hierdoor zijn ze als 'rotte plekken' zichtbaar.

Een voormalige stortplaats ontwikkelen is niet hetzelfde als de ontwikkeling van een willekeurig uitleggebied. Ook de problematiek van de stortplaats moet worden aangepakt. De provincie Gelderland wil terreinen met een voormalige stortplaats ontwikkelen door te stimuleren en te faciliteren, zodat deze terreinen een nieuwe functie kunnen krijgen, die beter aansluit bij de omgeving.

In de nieuwe beleidsnota bodem¹ heeft de provincie Gelderland, als één van de weinige provincies in Nederland, specifiek beleid opgenomen voor de sanering en herontwikkeling van voormalige stortplaatsen. Daarnaast heeft de provincie Gelderland, mede aan de hand van het geformuleerde beleid, enkele haalbaarheidsstudies laten uitvoeren naar de mogelijkheden tot herontwikkeling van deze terreinen.

Dit boek ter inspiratie vormt de afsluiting van de uitgevoerde haalbaarheidsstudies. Met deze publicatie laten wij voorbeelden zien van hoe je deze gebieden zo kunt ontwikkelen dat ze weer aansluiting vinden bij de omgeving. Ook willen wij duidelijk maken dat de beleidsmatige en technische oplossingen voor deze herontwikkeling een breed scala van mogelijkheden biedt.

De voorbeelden die hier worden gebruikt zijn deels een veralgemenisering van bestaande, voormalige stortplaatsen waarvoor haalbaarheidsstudies zijn uitgevoerd. Op basis daarvan is ons gebleken dat er een onderverdeling is te maken in de ontwikkelingsmogelijkheden van drie kenmerkende typen voormalige stortplaatsen in hun ruimtelijke context:

- Landelijk
- Randstedelijk
- Binnenstedelijk

Behalve het resultaat van de haalbaarheidsstudies zijn in dit boek enkele gerealiseerde projecten in tekst en beeld opgenomen. In de periode 2003 tot 2008 hebben al meer terreinen met een voormalige stortplaats in Gelderland met succes een nieuwe functie gekregen.

Wij hopen dat iedereen na het lezen van dit boek voormalige stortlocaties niet langer beschouwd als een probleem, maar deze terreinen ziet als een mogelijkheid om ook de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving naar een hoger niveau te tillen.

¹ Beleidsnota Bodem 2008, De Gelderse wegwijzer door bodemland

Landelijk gebied

Voormalige stortplaatsen in het landelijke gebied zijn visueel sterk in het landschap aanwezig. Ze zijn vaak tot in de jaren 80 in gebruik geweest en bestaan uit opvullingen van diepe zand- en kleiwinputten. Omdat er sloop- en bedrijfsafval is gestort kan op veel van deze stortlocaties asbest aanwezig zijn. Bij enkele locaties zijn ook (omvangrijke) grondwaterverontreinigingen ontstaan.

De ligging in het landschap biedt dikwijls mogelijkheden voor herprofilering van het stortmateriaal. Het extensieve gebruik van deze terreinen maakt een afdeklaag van 0,5 m grond vaak al voldoende om risico's op te heffen. Een sterk aandachtspunt bij deze voormalige stortplaatsen zijn de mogelijk omvangrijke grondwaterverontreinigingen

Feiten

- Grote locaties 1 - 20 hectare
- Sterk geaccidenteerd
- In de verre omgeving herkenbaar
- Stortmateriaal vaak sloop of bedrijfsafval
- Begroeiing met onkruiden en laag struikgewas
- Stortplaatsen vaak pas begin jaren 80 gesloten
- Stort verontreinigd met immobiele en mobiele stoffen is kenmerkend
- Grondwaterverontreinigingen komen relatief vaak voor
- Kans op stortgasvorming reëel
- Aan ruimte vaak geen gebrek



Een voormalige stortplaats als een puist in het landschap. Ontwikkelingen voor natuur of recreatie mijden het terrein. De stortplaats heeft weinig interactie met de omgeving.



De stort heeft weer een gebruiksfunctie en interactie met de omgeving. De verplaatsing van het stortmateriaal zorgt ervoor dat de nieuwe vorm van de voormalige stort optimaal aansluit bij de nieuwe situatie x.



Sanering door het stortmateriaal binnen de contouren van de stort te verplaatsen levert ruimtewinsten op voor de ontwikkeling van recreatie of natuur. Waar stortmateriaal achterblijft kan een afdekking met schone grond volstaan. Voor het grondwater is controle op de verspreiding van verontreinigingen vaak voldoende.

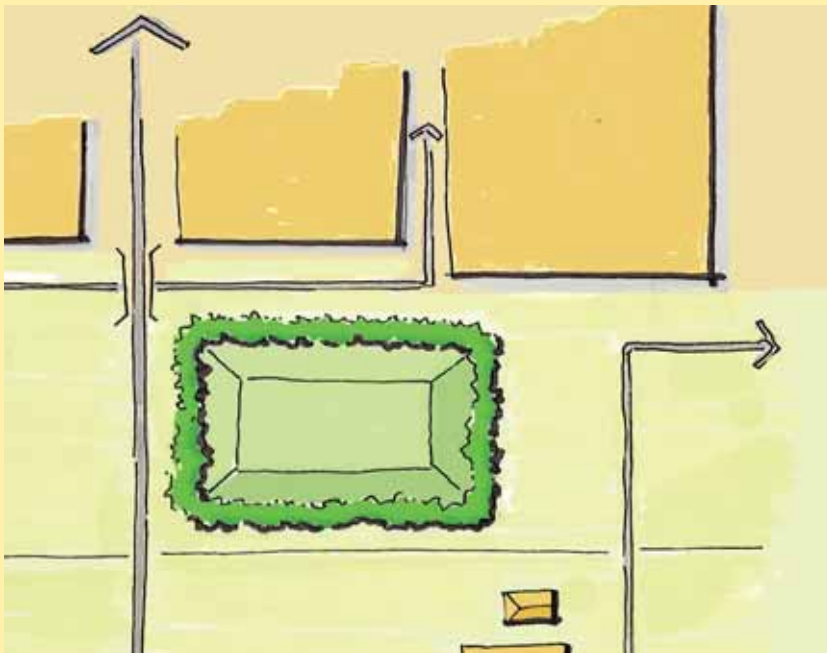
Randstedelijk gebied

Voormalige stortplaatsen in het randstedelijke gebied zijn vaak niet zo herkenbaar als die in het landelijke gebied. Veel voorkomende gebruiksvormen hier zijn tijdelijke opslag in de open lucht of in schuren en caravans. Deze stortplaatsen zijn gebruikt voor de stort van huishoudelijk, klein bedrijfsmatig en sloopafval tot in de jaren 70. In het grondwater zijn meestal beperkte verontreinigingen aanwezig door de stort van deze materialen.

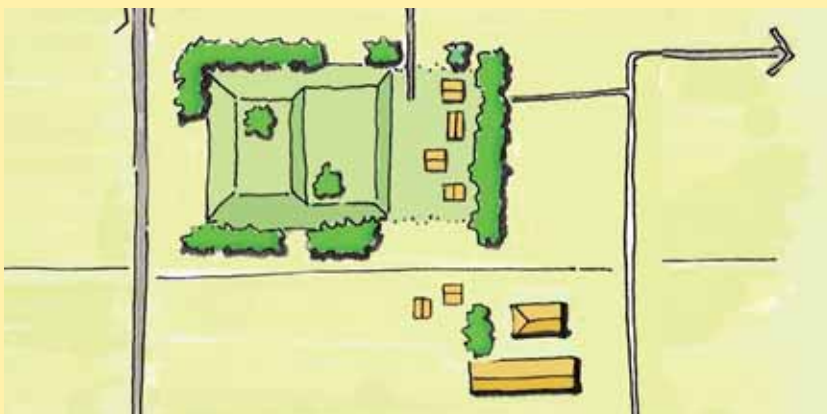
De ligging van deze stortlocaties in het randstedelijk gebied maakt dat de ruimtedruk op de omgeving vaak toeneemt. Er zijn meestal goede mogelijkheden voor de ontwikkeling van publieke voorzieningen zoals sportvelden, speelterreinen, zalen of evenementencentra. Saneringsmaatregelen kunnen bestaan uit het aanbrengen van een afdekkende laag van voldoende dikte. Speciale aandacht is nodig voor de zettingsgevoeligheid van het stortmateriaal en het optreden van stortgassen.

Feiten

- Middelgrote locaties 1 - 5 hectare
- Wel geaccidenteerd maar geen grote bulten
- Stortmateriaal vaak sloopafval of huishoudelijk afval
- In gebruik voor tijdelijke opslag van materialen of grond
- Stortplaatsen vaak in gebruik geweest in de periode tot de jaren 70
- Stort verontreinigd met immobiele en mobiele stoffen
- Beperkte grondwaterverontreinigingen
- Beperkte kans op stortgasvorming
- Vaak nog zettingsgevoelig
- Gelegen in gebieden die sterk aan verandering onderhevig zijn



Terreinen worden gebruikt als restruimte voor functies die geen hoogwaardige inrichting vereisen. Bebouwing en groen op de locatie vaak slecht onderhouden.



Stortplaats vormt het nieuwe middelpunt van de stadsrand door de gerealiseerde openbare voorzieningen. Omgeving profiteert van de stort in plaats van negatieve belevingswaarde.



Aanleg van loodsen, sportvoorzieningen en openbare ruimten op de voormalige stort zijn goed mogelijk door maatregelen tegen verzakkingen en uitdamping van gassen uit de stort te nemen. De verplaatsing van stortmateriaal kan ruimtewinsten opleveren voor meer duurzame bebouwing.

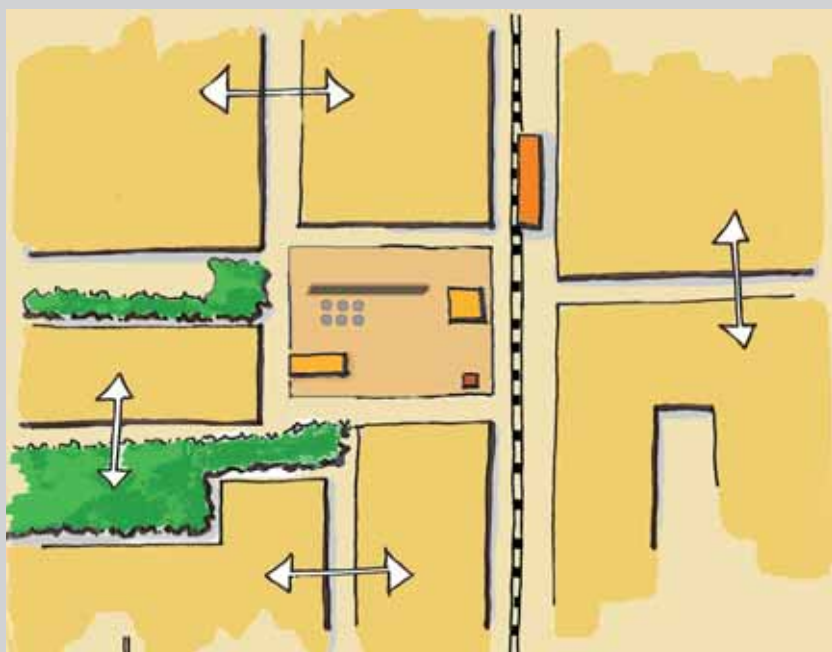
Stedelijk gebied

Stortplaatsen in het stedelijke gebied zijn in veel gevallen niet als zodanig te herkennen. De stortplaatsen, gesloten in de periode net na de tweede wereldoorlog, bestaan uit opvullingen van oude stadsgrachten of zandwinputten. Het stortmateriaal bestaat voornamelijk uit huishoudelijk afval en heeft hooguit beperkte verontreinigingen in het grondwater veroorzaakt. Bebouwing op deze locaties stamt uit de jaren 50 en is aan modernisering toe.

De herontwikkeling van deze stortplaatsen tot hoogwaardige openbare ruimte of bebouwing is goed mogelijk. Beperkte saneringsmaatregelen kunnen de locatie geschikt maken voor nagenoeg alle denkbare functies. Speciale aandacht is nodig voor het ruimtegebrek bij deze locaties. Door in de planfase rekening te houden met de aanwezigheid van de stortplaats kun je voorkomen dat er veel kosten zijn voor de afvoer van stortmateriaal.

Feiten

- Kleine locaties 0,1 – 2 hectare
- Vaak niet in het landschap te herkennen
- In veel gevallen opvulling van plekken van zandwinning of stadsgrachten
- Stortmateriaal vaak huishoudelijk afval
- Stortplaatsen uit de periode tot aan de jaren 50
- Vaak al bebouwd in de jaren 50
- Stort verontreinigd met vooral immobiele stoffen
- Beperkte grondwaterverontreinigingen
- Weinig kans op optreden stortgassen/zettingen
- Gebieden vaak aan stadsvernieuwing toe
- Beperkte ruimte binnen de stortcontour



Stort is niet als zodanig te herkennen. Het terrein is vaak bebouwd maar zonder hoogwaardige uitstraling. Goede potentie voor ontwikkeling door centrale ligging in binnenstedelijk gebied.



Mensen ervaren het niet als een voormalige stort, maar eerder als onderdeel van de wijk. Inrichting kan zowel als hoogwaardige bebouwing of als park meerwaarde bieden.



Door ruimtegebrek is verplaatsing van stortmateriaal geen optie. Niet grondgebonden bebouwing van de voormalige stort is goed mogelijk als er maatregelen tegen verzakkingen en uitdamping van gassen uit de stort worden genomen.



Plan Kleine Tonge

Van voormalige stortplaats tot inbreidingslocatie

In 1985 werd duidelijk dat een voormalige stortplaats aan de Molenweg - Kleine Tonge de uitvoering van het bestemmingsplan De Hoven verstoortte. Dit deel van het bestemmingsplan is vervolgens jarenlang blijven liggen. Aan de Kleine Tonge lag dus nog een mooie inbreidingslocatie voor circa 28 woningen, een speelterrein, openbaar groen en een ontsluitingsweg.

In 2002 zijn ontwikkelaar Esprit en adviseur IB Land in samenwerking met de gemeente Zutphen begonnen met een verkenning van de mogelijkheden voor de ontwikkeling van dit gebied en daarmee de vervolmaking van het plangebied. Bij verwijdering van de verontreiniging (het stortmateriaal) blijkt, door de hoge verwerkingskosten, een gezonde exploitatie niet mogelijk. Alternatieven leken op juridische en procedurele gronden niet eenvoudig te realiseren. Met ondersteuning van een Stibosa-bijdrage van (en in overleg met) de provincie Gelderland is een haalbaarheidsstudie verricht. Een maatschappelijk aanvaardbaar en kosteneffectief ontwerp was het gevolg.

In 2004 zijn alle randvoorwaarden (beschikking op het saneringsplan, exploitatieovereenkomst, etc) ingevuld en is begonnen met de uitvoering. De nieuw te bouwen woningen waren met wervende teksten als 'De achtertuinen grenzen aan een kenmerkend open stukje groen binnen het plan Kleine Tonge' snel aan de man gebracht. De historie van het gebied (voormalige stortplaats) is daarbij zeker niet verzwegen. In 2005 is het parkje voor de buurt en betrokkenen feestelijk opgeleverd. Nu drie jaar later is het inderdaad een prachtig stukje groen en heeft het 'gebruik' van de voormalige stortplaats veel ruimtelijke winst opgeleverd.

De ervaringen met dit project, waarbij verontreiniging/stortmateriaal is verplaatst, hebben input gegeven voor het huidige (Gelderse) beleid voor de herontwikkeling van voormalige stortplaatsen. Dit beleid is opgenomen in de Beleidsnota Bodem.





Plan Deko

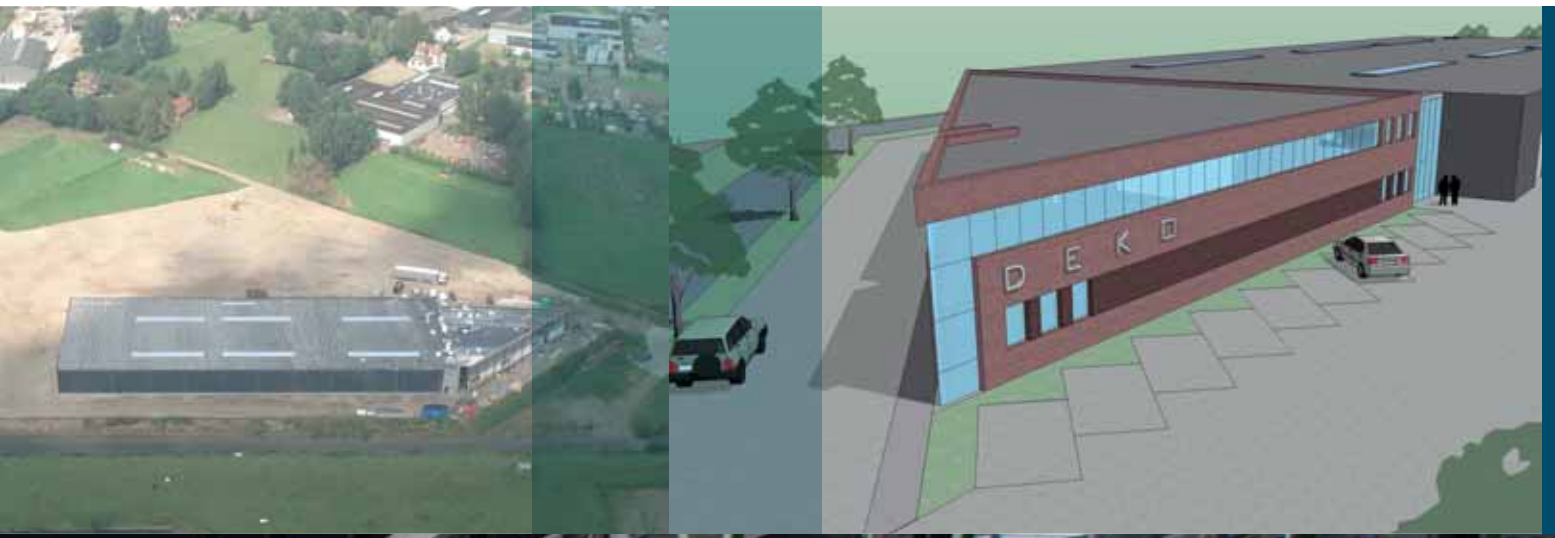
Van voormalige stortplaats tot hypermoderne fabriek

In verband met het project Ruimte voor de Rivier werd Deko Steenzagerij B.V. vriendelijk verzocht te vertrekken uit de Ooypolder bij Nijmegen, zodat het terrein kan worden teruggegeven aan de natuur. Dit gebied is een onderdeel van nationaal landschap de Gelderse Poort.

Al snel viel bij directeur Jansen van Deko het oog op een terrein op het industrieterrein De Aam in Elst. Deze locatie had evenwel een bruidsschat, de voormalige stortplaats 'De Merm'. Naast de betrokkenheid van de provincie Gelderland bij de bedrijfsverplaatsing is er ook intensief met Deko en hun adviseur/aannemer Dusseldorp samengewerkt om tot een goede functiegerichte saneringsaanpak te komen. Eind 2006 kreeg het plan o.a. met een beschikking op het saneringsplan groen licht. De bodemsanering is geïntegreerd uitgevoerd, waarbij grondwerk voor nieuwbouw, watergangen, riolering en verharding in combinatie met de sanering zijn uitgevoerd.

Bouwen op een voormalige stortplaats is niet gebruikelijk. Zorgvuldigheid is hierbij noodzakelijk om enerzijds de stabiliteit van de bebouwing te garanderen, en anderzijds mag de funderingswijze niet tot extra risico's voor verspreiding van verontreiniging leiden. Met instemming van de provincie (beschikking op het saneringsplan) is gekozen voor een fundering met Vibro-palen, een funderingstechniek die ook al bij een locatie in Doesburg was toegepast. Inmiddels is het bedrijfspand gereed en in gebruik genomen.

De ervaringen met dit project, waarbij op een voormalige stortplaats is gebouwd, hebben input geleverd voor het huidige (Gelderse) beleid voor de herontwikkeling van voormalige stortplaatsen. Dit beleid is opgenomen in de Beleidsnota Bodem.





Afvalmining

Het ontginnen van een oude stortplaats (afvalmining) geeft naast het verminderen van een 'bodemvervuiling' een extra belasting op andere milieucompartimenten. Het scheiden en bewerken van stromen moet op de locatie gebeuren. Dit kan leiden tot geur-, geluid- en stofoverlast. Door de afvoer van de verschillende stromen en de aanvoer van aanvulgrond is er veel transport, hetgeen weer van invloed is op energiegebruik en luchtkwaliteit. Bij de keuze voor afvalmining zal er behalve het financiële aspect ook steeds een locatiespecifieke, brede milieuanalyse nodig zijn.

In veel gevallen betekent een herontwikkeling een inpassing van de voormalige stortplaats in het landschap, waarbij verontreinigingen worden afgedekt met een leeflaag of een verhardingslaag. Verder wordt het terrein geschikt gemaakt voor de beoogde functie (recreatie, bedrijfsterrein enzovoort). Dit is een goede en verantwoorde oplossing. In sommige gevallen is de ruimtelijke wens (verdiept bouwen, de realisatie van een waterpartij of woningbouw) van een kaliber dat de verwijdering van de verontreiniging (grond vermengd met stortmateriaal) noodzakelijk is of de voorkeur verdient.

In Gelderland is in enkele gevallen een dergelijke herontwikkeling in combinatie met ontginning van de voormalige stortplaats gerealiseerd wegens een relatief gunstige samenstelling van het stortmateriaal (veel herbruikbare grond en puin).



Colofon

Wie voor een specifieke locatie de mogelijkheden en aandachtspunten wil verkennen, vragen wij contact opnemen met contactpersoon W. van Hoorn van de afdeling Bodem & Afval, dienst Milieu & Water van de provincie Gelderland, T (026) 359 99 63 of mailen met w.van.hoorn@prv.gelderland.nl

Drukwerk

Provincie Gelderland

Redactie

Provincie Gelderland

Fotografie

Provincie Gelderland

Deko, Elst

Dusseldorp

M. van Hoorn

Illustraties

Tauw, Deventer

Provincie Gelderland

Markt 11

Postbus 9090

6800 GX Arnhem

T (026) 359 90 00

www.gelderland.nl

Provincie Gelderland, dichterbij dan je denkt