



# MEERVOUDIGE HERONTWIKKELING VOORMALIGE STORTPLAATSEN

VERKENNING LOCATIES IN OVIJ-GEMEENTEN  
VOOR PROJECTEN PORTEFEUILLE

Jurgen van der Heijden & Marko Marskamp

15 november 2021

# Inhoudsopgave



Inleiding

Visie voormalige stortplaatsen

Verkenning locaties

Portefeuille-benadering

Conclusies



# Inleiding (1)

## Vergrendeling en ontgrendeling

- > 60 stortplaatsen met een totaal oppervlak van meer dan 60 ha liggen in de OVII-gemeenten Apeldoorn, Epe en Voorst. In Nederland zijn er bijna 4000 voormalige stortplaatsen met een totaal oppervlak van 8000ha.
- > In stedelijk en landelijk gebied kunnen voormalige stortplaatsen meer waardevol (maatschappelijk en financieel) worden ingezet dan gebeurt binnen een scenario van behoud en beheer.
- > Het stort verleden, de fysieke eigenschappen en de ligging maken het maatwerk om opnieuw betekenis te geven aan voormalige stortplaatsen.
- > Voor dit maatwerk zit de optimalisatie in het combineren van functies die elkaar ondersteunen en versterken.



NK wielrennen op de VAM-berg (VAM = Vuil Afvoer Maatschappij) in Drenthe.  
(Bron: NRC)

# Inleiding (2)

## Veranderingen met de Omgevingswet

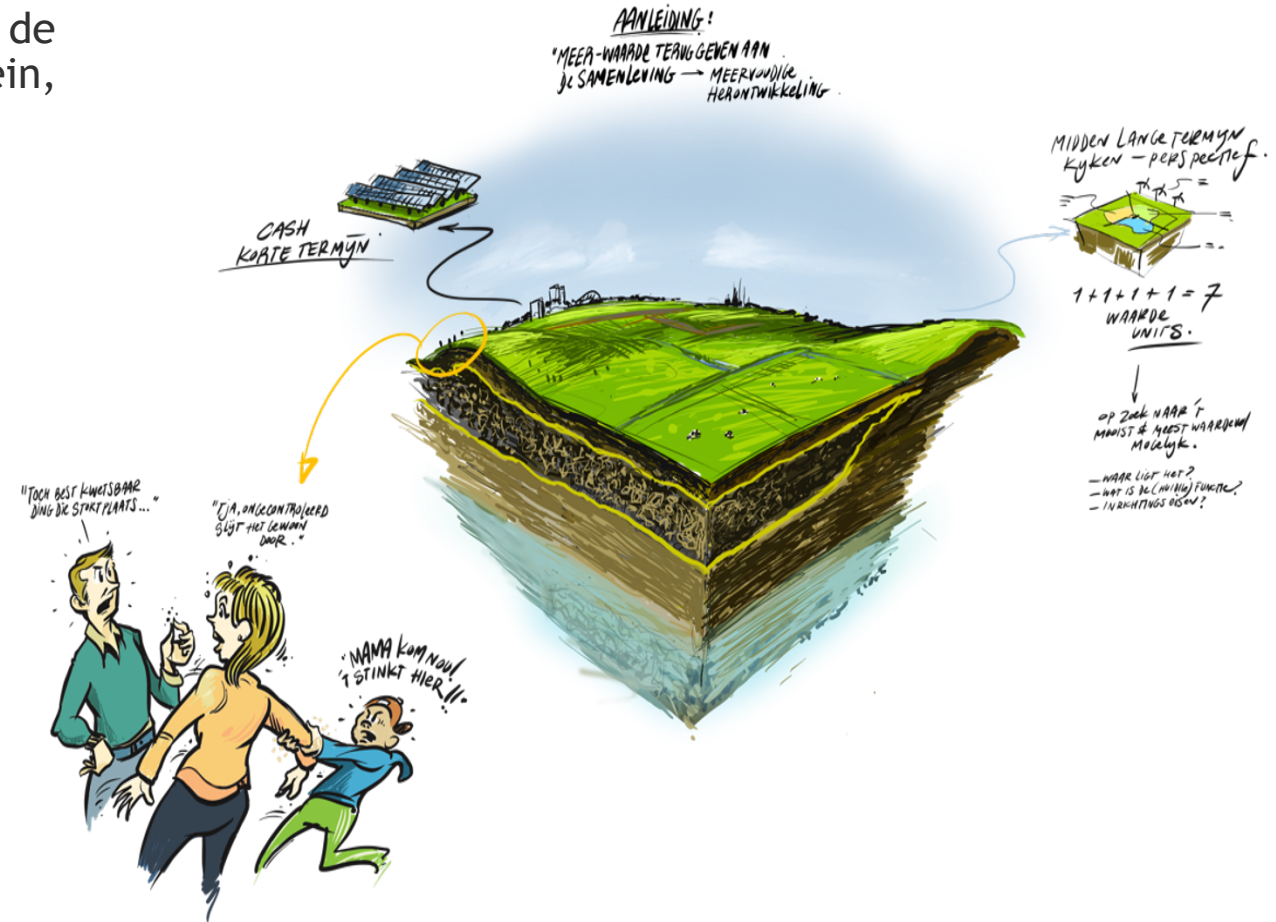
- > Stortplaatsen moeten onder de oude, huidige wetgeving periodiek worden gemonitord onder verantwoordelijkheid van de Provincie. Sinds 2003 is niets meer gemonitord met uitzondering van de Apeldoornse stortplaatsen in stedelijk gebied. Op basis van deze grotendeels oude kennis zijn in het merendeel van de stortplaatsen de risico's laag en is er geen directe noodzaak om de bodem te saneren.
- > De Provincie heeft geen actief toezicht gehouden bij de stortplaatsen behalve als daar een concrete aanleiding voor was (piepsysteem). Dit is een belangrijk thema bij de warme overdracht van dossiers door de provincie onder de Omgevingswet. Met de Omgevingswet moet de gemeente toezicht houden en handhaven om milieurisico's te voorkomen. De gemeente heeft slechts beperkte middelen; hoe hieraan invulling gegeven gaat worden, moet nog uitgewerkt worden.
- > Het instrumentarium van de Omgevingswet biedt gemeenten kansen om voormalige stortplaatsen nieuwe aandacht en functies te geven. Dit volgt uit artikel 13.2 van het Aanvullingsbesluit Bodem.



# Visie kansen voormalige stortplaatsen (1)

## Vergrendeling en ontgrendeling

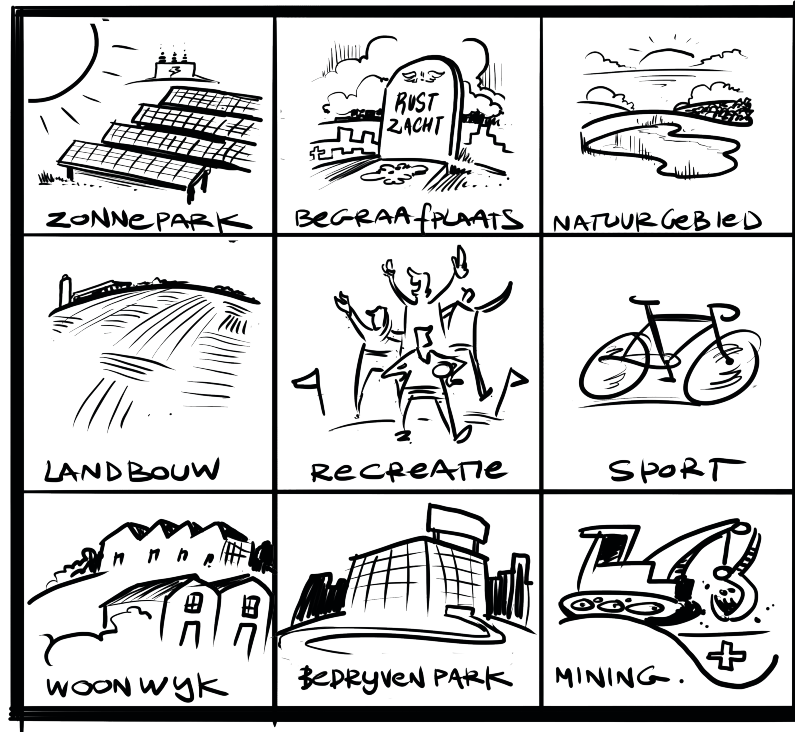
- > Veel voormalige stortplaatsen vergrendelen nog de herontwikkeling tot woongebied, bedrijventerrein, landbouw en natuur.
- > Geld gaat naar het beheer van deze terreinen waarmee verder niets gebeurt.



# Visie kansen voormalige stortplaatsen (2)

Meervoudige herontwikkeling

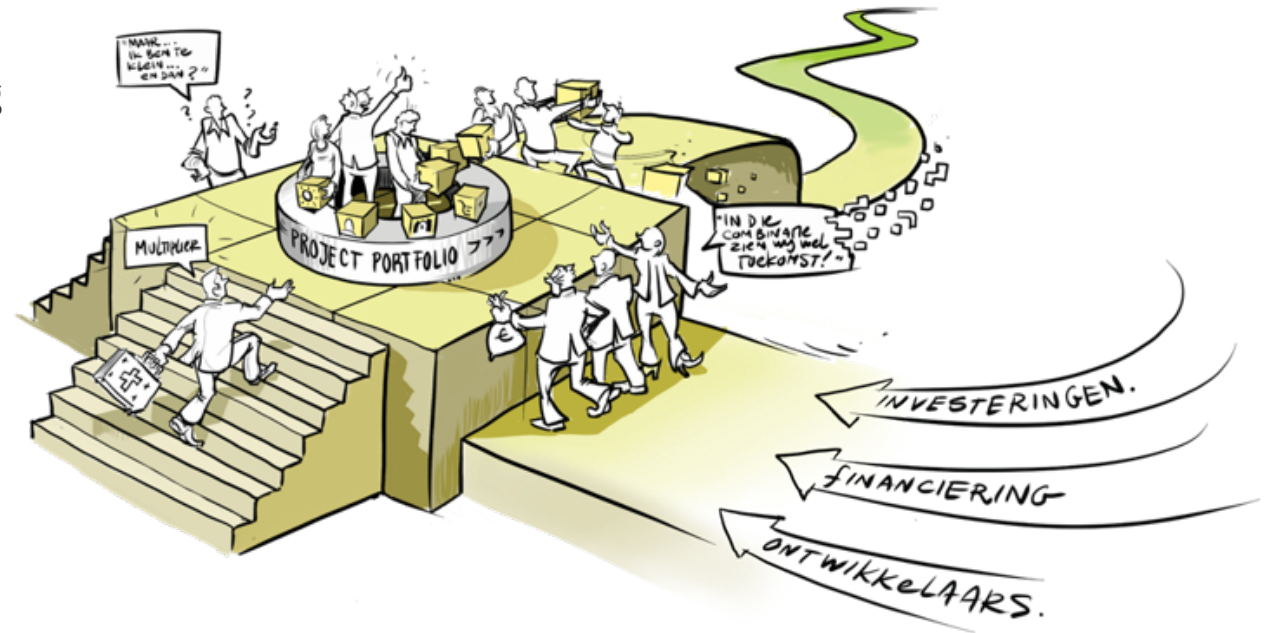
- > Mogelijke/te combineren functies
- > Recreatie
- > Sport
- > Woningen
- > Bedrijven
- > Natuur
- > Landschap
- > Natuur-begraaf-plaats
- > Energie
- > Landbouw
- > Extra afdekking met stortgrond
- > Tijdelijke functies, evenementen
- > Mining (combinaties achteraf)



# Visie kansen voormalige stortplaatsen (3)

## Gezamenlijke portefeuille aanpak

- > Samen werken aan een kwaliteitsimpuls voor voormalige stortplaatsen
- > Benutten, onderhouden en ontwikkelen van voormalig onderbenutte locaties
- > Belangrijkste kenmerken:
  - > Geef meervoudigheid een kans
  - > Gemeentelijke sturing op de portefeuille
  - > Winst blijft binnen de portefeuille
- > Kansen nu:
  - > Samen leren over en acteren op de waarde van ongebruikte en onderbenutte gebieden



# OVIJ-regio als pionier

Opschaling naar andere locaties

- > Opschalen naar de provincie en elders in Nederland





# Financiering van het programma

In geval van het helpen vermijden van kosten is gerechtvaardigd dat een programma financiering krijgt uit dezelfde begrotingen waarbinnen nu kosten worden vermeden.

In geval van meer opbrengsten kan het programma daaruit gefinancierd worden.

Kiezen partijen ervoor om een collectiviteit te vormen, dan kunnen zij een pot vormen om het programma te bekostigen. Daarvoor kunnen zij budget gebruiken dat zij jaarlijks krijgen voor beheer en sanering.

Dit kan nog een stap verder gaan door met dit geld een fonds te vormen.

Dit fonds kan ook nog ander geld halen, bijvoorbeeld van Rijk en provincies, die budgetten hebben voor beheer van de bodem.

# Analyse van locaties

- > 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?

# Amersfoortseweg, Apeldoorn

## Situatie

- > Huidige bestemming: natuur
- > Locatie Zandgat Zevenhuizen, gelegen tussen pretpark Julianatoren en parkeerterrein 2 van het pretpark.
- > Locatie is onderdeel van het plangebied voor de visie Apeldoorn Westrand ([link](#)), in het verlengde van de thematische route Outdoor.
- > Check op grondwaterbeschermingsgebied en evt. andere aspecten van omgeving
- > Of: verevening als natuurgebied



# Amersfoortseweg, Apeldoorn

## Analyse

|                                  | Locatie  | Omgeving | Relatie | Verevening | Portfolio | Volgorde |
|----------------------------------|----------|----------|---------|------------|-----------|----------|
| Recreatie                        | Ja       | Ja       | Ja      | Ja         | Ja        | 2        |
| Sport                            | Ja       | Nee      | Nee     | Ja         | Ja        | 2        |
| Woningen                         | Nee      | Nee      |         |            |           |          |
| Bedrijven (zorg)                 | Nee      | Nee      |         |            |           |          |
| Natuur                           | Ja       | Ja       | Ja      | Ja         | Ja        | 1        |
| Landschap                        | Ja       | Ja       | Ja      | Ja         | Ja        | 1        |
| Naturbegraafplaats               | Nee      | Nee      |         |            |           |          |
| Energie                          | Mogelijk | Mogelijk | Ja      | Ja         | Ja        | 3        |
| Landbouw                         | Nee      | Nee      |         |            |           |          |
| Extra afdekking met stortgrond   | nvt      | Nvt      |         |            |           |          |
| Tijdelijke functies, evenementen | Ja       | Ja       | Ja      | Ja         | Ja        | 1        |



# Portefeuille en volgorde daarin

Kansrijke combinaties en hun volgorde

|                                | Apeldoorn    |              |                 |             |              | Epe                | Voorst    |         |             |                   |
|--------------------------------|--------------|--------------|-----------------|-------------|--------------|--------------------|-----------|---------|-------------|-------------------|
|                                | Amersf'seweg | Richters-weg | Oude Zwolse-weg | Kanaal-park | Casimir-laan | Burg. Tullekenlaan | Beelelaan | Bandijk | IJsbaan-weg | Franshals-sstraat |
| Recreatie                      | 2            | 1            | 3               | 2           | 1            | 2                  | 3         | 1       | 2           |                   |
| Sport                          | 2            | 3            |                 | 2           |              | 1                  | 1         | 3       | 2           |                   |
| Woningen                       |              |              | 1               | 3           |              | 1                  |           | 2       | 1           | 3                 |
| Bedrijven                      |              | 2            | 1               | 3           |              |                    | 1         | 1       | 1           | 2                 |
| Natuur                         | 1            | 1            |                 | 1           | 1            | 2                  | 2         | 3       | 2           | 2                 |
| Landschap                      | 1            | 1            |                 | 1           | 1            | 3                  | 2         | 3       | 2           |                   |
| Natuur-begraaf-plaats          |              |              |                 |             | 2            |                    |           |         |             |                   |
| Energie                        | 3            |              | 2               | 1           | 3            | 2                  | 1         | 2       | 2           | 1                 |
| Landbouw                       |              |              | 3               |             | 1            |                    | 1         |         | 1           |                   |
| Extra afdekking met stortgrond |              |              | 1               | 1           |              | 1                  | 1         | 1       | 2           |                   |
| Tijdelijke functies            | 1            |              |                 | 1           |              |                    | 2         | 1       | 2           |                   |

# Conclusies

## > Meervoudigheid

- > Zeker buiten de bebouwde kom is er geen enkel bezwaar tegen monofunctionele herontwikkeling, denk aan recreatie, of een zonneveld, hoewel je deze beide daar zou kunnen combineren.
- > Binnen de bebouwde kom zorgt meervoudige herontwikkeling voor betere inpassing en onderlinge versterking van functies, ook in het gebied rondom de voormalige stortplaats.

## > Portefeuille

- > 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.
- > Kansrijke locaties kunnen sterker worden van een meervoudige herontwikkeling, maar kunnen in veel gevallen zonder de portefeuille.
- > Toch doen partijen er ook in deze kansrijke gevallen goed aan om de portefeuille-benadering te overwegen, omdat de beheerder van de portefeuille veel kennis opbouwt, en kan helpen om minder goede locaties tegelijk een kans te geven.