

Bodem en RO in de praktijk

Resultaten pilotprojecten

projectnr. 159301
revisie 00
24 juli 2006

Opdrachtgever

datum vrijgave

beschrijving revisie 00

goedkeuring

vrijgave

Eindrapport

S.B.W. Hammink

H.H. Zijlstra

	Inhoud	Blz.
1	Inleiding	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Leeswijzer	2
2	Resultaten pilotprojecten	4
2.1	Gemeente Arnhem	4
2.1.1	Korte projectomschrijving	4
2.1.2	Beoogde resultaat	5
2.1.3	Bereikte resultaat	5
2.2	Gemeente Culemborg	5
2.2.1	Korte projectomschrijving	5
2.2.2	Beoogde resultaat	7
2.2.3	Bereikte resultaat	7
2.3	Gemeente Ede	7
2.3.1	Korte projectomschrijving	7
2.3.2	Beoogde resultaat	8
2.3.3	Bereikte resultaat	8
2.4	Gemeente Geldermalsen	9
2.4.1	Korte projectomschrijving	9
2.4.2	Beoogde resultaat	9
2.4.3	Bereikte resultaat	10
2.5	Gemeente Lingewaard	11
2.5.1	Korte projectomschrijving	11
2.5.2	Beoogde resultaat	11
2.5.3	Bereikte resultaat	12
2.6	Gemeente Rheden	12
2.6.1	Korte projectomschrijving	12
2.6.2	Beoogde resultaat	13
2.6.3	Bereikte resultaat	13
2.7	Gemeente Zutphen	14
2.7.1	Korte projectomschrijving	14
2.7.2	Beoogde resultaat	15
2.7.3	Bereikt resultaat	15
3	Conclusies en aanbevelingen	16
3.1	Conclusies	16
3.1.1	Handreiking van Onderop	16
3.1.2	Methodiek Bodem als basis voor ruimtelijke plannen	16
3.1.3	Proces	17
3.1.4	Vaardigheden	17
3.2	Aanbevelingen	18

~~Bijlage 1: Besprekingsverslagen~~

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In de beleidsbrief Bodem van 24 november 2003 geldt als één van de hoofdlijnen van het nieuwe bodembeleid, dat het gebruik van de bodem voortaan mede leidend is bij ruimtelijke ontwikkelingen; met andere woorden "bodem als mede-ordenend principe".

Hoe invulling kan worden gegeven aan deze rol van de bodem en ondergrondgegevens in het ruimtelijk planproces is echter dikwijls onduidelijk. Tijdens de platformdag Gelders Bodemberaad in 2003 werd dit onderkend, waarna de werkgroep Bodem en ruimtelijke ordening werd opgericht.

Deze werkgroep heeft in 2004 de handreiking "Van Onderop" opgesteld om de afstemming tussen bodem en ruimtelijke ordening te vergemakkelijken. Daarnaast is in 2004 door mevrouw Koenen ten behoeve van haar afstuderen het rapport "Bodem als basis voor ruimtelijke plannen" opgesteld. Hierin is een methodiek beschreven om tot een gericht advies over de ondergrond voor planologen te komen. In de handreiking "Van Onderop" ligt de nadruk op het proces, terwijl in het rapport "Bodem als basis voor ruimtelijke plannen" met name het inhoudelijk advies aandacht krijgt.

Op initiatief van de werkgroep is een aantal pilotprojecten geselecteerd, waarin de methodiek "Bodem als basis voor ruimtelijke plannen" is toegepast. Doel van de pilots is om:

- de meerwaarde van een vroege inbreng van de grondlaagaspecten in het ruimtelijke planvormingsproces aan te tonen;
- de bruikbaarheid van de handreiking "Van Onderop" te testen;
- te testen of de methodiek van "Bodem als basis voor ruimtelijke plannen" leidt tot een praktisch grondlagenadvies;
- draagvlak te creëren voor de methodieken.

1.2 Leeswijzer

In deze notitie zijn in hoofdstuk 2 de resultaten van de pilotprojecten beschreven. Naast deze notitie zijn er logboeken van de pilots bijgehouden en zijn er twee overlegmomenten met de pilotgemeenten en de projectgroepleden geweest. In de logboeken wordt in beginsel aan de hand van interviews met de gemeenten het project gedefinieerd en de voortgang van de projecten beschreven. In een tussentijdse leersessie en een evaluatiesessie zijn de ervaringen in de pilotprojecten aan de hand van vooraf geformuleerde onderzoeksvragen besproken. De resultaten van deze overlegsessie zijn in verslagen vastgelegd. Deze verslagen zijn als bijlage bij deze notitie gevoegd.

Op grond van de ervaringen in en resultaten van de pilotprojecten, de bevindingen zoals vastgelegd in de logboeken en de 2 overlegsessie zijn in hoofdstuk 3 van deze notitie conclusies en aanbevelingen geformuleerd. De

logboeken vormen separate documenten en maken geen onderdeel uit van deze notitie.

2 Resultaten pilotprojecten

Er zijn 7 pilotgemeenten geselecteerd. Dit zijn de gemeenten Arnhem, Culemborg, Ede, Geldermalsen, Lingewaard, Rheden en Zutphen. In deze gemeenten zijn pilotprojecten benoemd, waarin de methodiek "Bodem als basis voor ruimtelijke plannen" is toegepast. De methodiek is alleen toegepast in plangebieden die worden getypeerd als stedelijk rood en stedelijk groen. Bovendien is gekeken naar de eerste vier fasen in het planvormingsproces, namelijk de startfase, de verkenningsfase, de programmeringsfase en de ontwerpfasen, aangezien in deze fasen de inbreng van bodem het grootst en het meest invloedrijk is.

In de volgende paragrafen worden de pilotprojecten beschreven. Per gemeente wordt een korte projectbeschrijving gegeven, vervolgens wordt ingegaan op de beoogde resultaten, waarna afsluitend de bereikte resultaten in beeld worden gebracht.

2.1 Gemeente Arnhem

2.1.1 Korte projectomschrijving

Project: Saksen Wiemar

Het project Saksen Weimar omvat een voormalig kazerneterrein en sportvelden aan de noordelijke stadsrand, met een omvang van in totaal een kleine 20 ha. Op dit reliëfrijke terrein is woningbouw gepland; de aanwezige kazernegebouwen zijn gekwalificeerd als monument. Het plangebied wordt omsloten door de Apeldoornseweg, Weg achter het Bos en de Monikkensteeg. Het gehele terrein is in eigendom van de gemeente. Een deel van het terrein is aangewezen als locatie voor suburbaan wonen. Belangrijk is de relatie met de zogenaamde Groene Wig-Oost, een belangrijke landschappelijke drager als groene verbinding tussen het oostelijk stadsdeel en het Veluwemassief. Ook wordt aandacht worden besteed aan het aspect "werken in de wijk" en "woon-zorgwoningen". De sportvelden verdwijnen uit het plangebied.

Typering

Het betreft een project dat binnen de methodiek "Bodem als basis voor ruimtelijke plannen" deels wordt getypeerd als stedelijk rood en deels als stedelijk groen.

Planfase

Het project bevindt zich grotendeels in de verkenningsfase, met als resultaat het Masterplan (gebiedsanalyse). Het Masterplan kan worden beschouwd als een aanzet tot een programma van eisen (programmeringsfase)

2.1.2 Beoogde resultaat

Dit project neemt een bijzondere plaats in tussen de uitgevoerde pilotprojecten. Dit wordt veroorzaakt door de omstandigheid, dat er ten tijde van de start van de pilot al een Masterplan was opgesteld, dat dient als een soort van programma van eisen / aandachtspunten richting marktpartijen voor het opstellen van een stedenbouwkundig ontwerp.

2.1.3 Bereikte resultaat

Door de deelname als pilot is het Masterplan op onderdelen uitgebreid. Hiertoe is het Masterplan afgezet tegen de in de methodiek "Bodem als basis voor ruimtelijke plannen" genoemde relevante grondlaagaspecten. Resultaat is, dat er enkele belangrijke nieuwe aandachtspunten zijn geformuleerd, ook economisch gezien:

- zo mogelijk werken met gesloten grondbalans;
- in het kader van het Bouwstoffenbesluit, overtollige grond of andere bouwstoffen hergebruiken in bouwwerken, zoals infrastructurale werken en andere werken, zoals de geprojecteerde geluidswal;
- allert zijn op aanwezige PAK-verontreiniging en NGE;
- de mobiele verontreinigingen met minerale oliën verwijderen;
- nagaan K&L van defensie/NATO, eventueel nader onderzoeken;
- het landschap (aanwezige reliëf) biedt extra kansen om een oplossing te bieden aan de akoestische situatie.

In het Masterplan waren de meeste grondlaagaspecten al benoemd. Hierdoor leidde de methodiek tot weinig nieuwe inzichten. De gemeente onderkent wel de mogelijkheden van de methodiek en heeft zich voorgenomen wanneer zich een geschikt project aandient conform de methodiek te werken.

2.2 Gemeente Culemborg

2.2.1 Korte projectomschrijving

Project: Ruimtelijke herontwikkeling Kasteelterrein, Kasteel Culemborg

Het kasteelterrein van het voormalige kasteelcomplex in Culemborg ligt ingeklemd tussen de noordoostelijke oude binnenstad en de Lekdijk. De belevings- en gebruikswaarde van het terrein is momenteel beperkt. Het is niet duidelijk, dat het een kasteelterrein betreft, ondanks enkele verbeteringen die de afgelopen jaren zijn gedaan. Het project omvat de herinrichting van het kasteelterrein om de gebruiks- en belevingswaarde te verhogen, waarbij de functie als stadspark moet worden versterkt. De herinrichting moet recht doen aan het cultuurhistorisch belang van het terrein en het functionele gebruik.

Er is een ruimtelijk ontwerp (her)ontwikkeling kasteelterrein Culemborg opgesteld (Copijn, september 2005). Bij het opstellen van het ruimtelijk ontwerp zijn diverse grondlaagaspecten als uitgangspunt (beperking / kans / bedreiging) meegenomen:

- cultuurhistorische waarde;

- waterbeheer grachten;
- waterkwaliteit;
- aanwezigheid van bodemverontreiniging;
- archeologische waarde;
- historische bomen en heesters (oude boomgaard);
- landschap;
- fundamenten in de bodem.

Typering

Het betreft een project dat binnen de methodiek "Bodem als basis voor ruimtelijke plannen" wordt getypeerd als "stedelijk groen".

Planfase

Het project bevindt zich in de verkenningsfase en deels in programmerings- en ontwerpfase.

2.2.2 Beoogde resultaat

De binnen de planperiode november 2005 - april 2006 van de pilots uit te voeren werkzaamheden zijn:

- bodemaspecten nader onderzoeken, waardoor de kosten specifiek in beeld kunnen worden gebracht;
- inventariseren "bommen en granaten".

2.2.3 Bereikte resultaat

Het gemeentebestuur heeft ingestemd met een ideeënschets voor de herinrichting van de Kasteeltuin. Deze schets dient verder te worden uitgewerkt. De gemeenteraad heeft aangegeven, dat de kosten een belemmering kunnen zijn. Alleen wanneer voldoende middelen (onder meer sponsoring) kunnen worden gevonden kan de projectleider verder met de uitvoering het plan.

In het kader van dat kostenaspect is aan een extern bureau opdracht verleend om de kosten vanwege de bodemaspecten (sanering) nader in beeld te brengen. Er is sprake van een ernstige bodemverontreiniging. Bij de herinrichting van het terrein zal er sprake zijn van grondverzet, mogelijk ook van verontreinigde grond. In dat kader moeten de kosten in beeld worden gebracht. Een inventarisatie van explosieven blijkt in het verleden al te zijn uitgevoerd. Daarnaast zijn ook de aspecten archeologie, vitaliteit van bestaande groen en flora & fauna onderzocht.

De projectleider heeft samen met een medewerker van de afdeling Bodem de methodiek naast de bestaande gegevens gelegd om te kijken of er extra onderzoek nodig is. Dit was niet het geval. Dit heeft mede te maken met de specifieke aard van het project en ligging van de locatie.

Vanwege de specifieke aard van het project (archeologische waarde en bodemverontreiniging / herinrichting stadspark, geen bouwactiviteiten) betekende de methodiek geen meerwaarde voor het project.

2.3 Gemeente Ede

2.3.1 Korte projectomschrijving

Project: Locatie Reehorsterweg noord en zuid

Het studiegebied van circa 9,6 ha omvat een binnenstedelijk gebied in de kern Ede. Het gebied is nu in gebruik als bedrijventerrein/sportpark en wordt omgeven door bedrijven en woningen. Het plangebied is gelegen tussen de

Zandlaan, Oude Kerkweg, Sportlaan en Diedenweg. Het gebied moet worden herontwikkeld met circa 250 woningen in het duurdere segment. De sportvelden moeten worden verplaatst. De nieuwe woonbuurt dient een ruime opzet te krijgen met overwegend (half) vrijstaande woningen, een voortzetting van de bestaande bebouwingskarakteristiek. De nieuwe woonbuurt dient logisch te passen binnen de structuur van Ede-Zuid (jaren 30-woningen) en dient aan te sluiten bij de bosachtige typologie van de oostelijke zone van de stad Ede.

Typering

Het betreft een project dat binnen de methodiek "Bodem als basis voor ruimtelijke plannen" wordt getypeerd als stedelijk rood.

Planfase

Het project bevindt zich in de startfase.

2.3.2 Beoogde resultaat

De binnen de planperiode november 2005 - april 2006 van de pilots uit te voeren werkzaamheden zijn:

- opstellen projectdocument
- grondverwerving
- het maken van een schetsontwerp.

Ten behoeve van de grondverwerving moeten in de genoemde periode verkennend bodem- en verkennend archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

2.3.3 Bereikte resultaat

Projectdocument

De projectleider heeft een (concept)projectdocument opgesteld. Oranjewoud heeft in het kader van het project bodem en RO in de praktijk de projectleider geadviseerd, om in het projectdocument nader in te gaan op de factoren die in de methodiek zijn benoemd, zodat herkenbaar is hoe met de methodiek wordt omgegaan en welke plek ze in het proces heeft. Volgens de gemeente biedt het projectdocument daar geen ruimte voor. In een projectdocument wordt de context en aard van het project aangegeven en de organisatie benoemd. Uit het projectdocument kan wel worden afgeleid, dat het de bedoeling is om in de startbijeenkomst van het project, waar de diverse betrokken disciplines in projectgroepverband bijeen komen, zal worden bepaald welke factoren relevant zijn en nader moeten worden onderzocht. In dat kader zal ook het grondwater- en flora- en faunaonderzoek worden als te onderzoeken factoren worden aangemerkt.

Grondverwerving

Ten behoeve van de grondverwerving zou bodem- en verkennend archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. Tot nu toe is geïnventariseerd welke bodemonderzoeken zijn uitgevoerd in het plangebied. Er is een historisch onderzoek uitgevoerd. Daarnaast is een offerte aangevraagd voor het uitvoeren van een grondwateronderzoek inzake een verontreiniging van

een nabij gelegen bedrijf. In het kader van de grondverwerving is ook archeologisch onderzoek uitgevoerd.

Schetsontwerp

Er is geen stedenbouwkundig schetsontwerp opgesteld.

De resultaten van het toepassen van de methodiek zijn in deze fase nog beperkt. In het kader van de grondverwerving wordt door Ede sowieso archeologisch onderzoek en bodemonderzoek uitgevoerd. Meerwaarde zal in vervolg van het plantraject moeten blijken. De methodiek maakt de projectleider wel bewust van de factoren die vanuit de grondlaag aan de orde zijn en dat het zinvol is deze aspecten vanaf het eerste stadium bij de planvorming te betrekken.

2.4 Gemeente Geldermalsen

2.4.1 Korte projectomschrijving

Project: Locatie De Garstkampen

De gemeente Geldermalsen wil in de kern Beesd het gebied Bees-Noord ontwikkelen tot woningbouwgebied. Het voornemen is een woongebied te realiseren met circa 300-350 woningen, een woonservicegebied en een kleinschalig bedrijventerrein. Het plangebied omvat inclusief het bedrijventerrein circa 20 ha.

Typering

Het betreft een project dat binnen de methodiek "Bodem als basis voor ruimtelijke plannen" deels wordt getypeerd als "stedelijk rood".

Planfase

Het plan is in de startfase / verkenningsfase.

2.4.2 Beoogde resultaat

De gemeenteraad heeft op 22 november 2005 een projectplan vastgesteld. In het projectplan wordt het proces beschreven om te komen tot een ontwikkelingsvisie voor de woonwijk De Garstkampen, inclusief het woonservicegebied Beesd. De gemeente zou in de periode november 2005-april 2006 de volgende (vanuit de grondlaag relevante) onderzoeken uitvoeren:

- voor handen zijnde projectplan aanvullen aan de hand van de methodiek;
- uitvoeren deelonderzoeken uit projectplan;
- opstellen belemmeringen en potentiekaart.

2.4.3 Bereikte resultaat

De projectleider heeft aangegeven, dat er sinds november 2005 niet meer aan het project is gewerkt. De beoogde projectgroepbijeenkomst heeft niet plaatsgevonden. Ook de noodzakelijke onderzoeken die zouden worden uitgevoerd zijn niet uitgezet. Oorzaak van de vertraging is de beperkte ambtelijke projectleiderscapaciteit in relatie tot de veelheid aan projecten. Het college heeft in week 14 besloten extra projectleiderscapaciteit te willen inzetten. Het is nog niet duidelijk op welke wijze dit zal plaatsvinden (inhuur externe projectleiders / openstellen vacature).

2.5 Gemeente Lingewaard

2.5.1 Korte projectomschrijving

Project: Locatie Helsen en locatie Kermisterrein

Helsen

Het plangebied Helsen omvat circa 1.650 m² en is eigendom van de gemeente. Op het terrein staan een voormalige showroom en werkplaats van een garagebedrijf met een bedrijfswoning. De gebouwen zijn tijdelijk verhuurd in afwachting van sloop. Het terrein is een binnenstedelijk gebied. Het voornemen is om op het terrein 14-16 appartementen (huur/koop) te realiseren in de betaalbare sector met bijbehorende voorzieningen.

Kermisterrein

Het plangebied Kermisterrein omvat circa 1.850 m². Het terrein is gelegen aan de oostelijke zijde van de kern Angeren en grenst aan de oostzijde aan het buitengebied. Het gebied is onbebouwd en geasfalteerd. Circa 1.660 m² is in eigendom van de gemeente. Op het terrein zijn 3 tweekappers (6 woningen) geprojecteerd in de duurdere vrije sector met voorzieningen (garages, groen).

Typering

Het betreft een project dat binnen de methodiek "Bodem als basis voor ruimtelijke plannen" deels wordt getypeerd als "stedelijk rood".

Planfase

Beide projecten bevinden zich in de initiatieffase / verkenningsfase.

2.5.2 Beoogde resultaat

Helsen

Voor project Helsen is reeds een historisch/verkennd bodemonderzoek (2002) en een asbestonderzoek (2003) uitgevoerd. Er is sprake van verontreinigde grond (80 m³, minerale olie) en er is asbestboard aangetroffen. De geplande werkzaamheden zijn het uitzoeken in hoeverre de uitgevoerde onderzoeken (nog) voldoende zijn. Er is nog niet gekeken naar archeologie, bodemopbouw, waterhuishouding (doorlatendheid bodem - draineren), draagkracht, flora en fauna en bommen en granaten. Dit zal de komende periode in beeld worden gebracht. Daarnaast zal de komende periode de sloop van de bestaande bebouwing plaatsvinden.

Kermisterrein

Voor het Kermisterrein is van de bodemsituatie niets bekend. Ook de overige aspecten die in de methodiek zijn benoemd zijn niet in beeld. Daar zal de komende maanden vooronderzoek voor worden gedaan, geïnventariseerd wordt wat te onderzoeken (aan de hand van de methodiek), waarna offertes voor die onderzoeken worden aangevraagd bij externe bureaus.

2.5.3 Bereikte resultaat

Helsen

Het beoogde resultaat was uit te zoeken in hoeverre de uitgevoerde (bodem)onderzoeken (nog) voldoende zijn. Daarnaast zouden de aspecten archeologie, bodemopbouw, waterhuishouding (doorlatendheid bodem - draineren), draagkracht, flora en fauna en bommen en granaten in beeld worden gebracht.

Vanuit de afdeling bodem is de inventarisatie uitgevoerd. Dit heeft geleid tot een advies aan de projectleider. Het advies is bodemonderzoek, archeologisch onderzoek, geohydrologisch onderzoek uit te laten voeren. Voor de uitvoering van de noodzakelijke deelonderzoeken heeft de projectleider besloten in de periode mei-juni een offerte aan te vragen.

Kermisterrein

Het beoogde resultaat was, dat in beeld zou worden gebracht welke deelonderzoeken moeten worden uitgevoerd. Resultaat is dat er bodemonderzoek, archeologisch onderzoek, geohydrologisch onderzoek en onderzoek in kader van Bouwstoffenbesluit (AP04) in verband met aanwezige asfalt op deel van de locatie zullen worden uitgevoerd.

Opgemerkt moet worden dat dit de toch meer traditionele onderzoeken zijn die moeten worden uitgevoerd. De projectleider heeft geen tijd gehad / genomen om de methode nader te lezen en overige relevante grondlaagaspecten inzichtelijk te krijgen / onderzoeken.

Het initiatief tot het verder toepassen van de methodiek ligt bij de projectleider (in beeld brengen overige relevante grondlaagfactoren, laten uitvoeren relevante onderzoeken).

Beide projecten zijn momenteel tijdelijk stopgezet. Een projectgroep van bewoners uit het dorp hebben op eigen initiatief plannen opgesteld voor ontwikkeling van een andere locatie (sportvelden). De gemeenteraad heeft aangegeven te willen wachten op een nadere uitwerking van die plannen, voordat verder wordt gegaan met de voorbereidingswerkzaamheden van de locaties Helsen en Kermisterrein.

2.6 Gemeente Rheden

2.6.1 Korte projectomschrijving

Project: Locatie Bloemersschool en locatie Kanaalzone

Bloemersschool

Dit project betreft de herontwikkeling van een locatie waarop in de huidige situatie enkele schoolgebouwen aanwezig zijn. De locatie meet circa 1,67 ha. Het programma is nog niet geheel stabiel, uitgangspunt is dat er een nieuwe

school met gymzaal, een brandweerkazerne en woningbouw (circa 30 appartementen) dient te worden gerealiseerd. Bijzonder is dat het plangebied in een overgangszone ligt van het dorp Dieren en het omliggende landschap van de Veluwezoom.

Het plangebied wordt binnen de methodiek "Bodem als basis voor ruimtelijke plannen" getypeerd als stedelijk rood.

Kanaalzone

Dit project omvat een grootschalig, langlopend transformatieproject, bestaande uit meerdere deelontwikkelingen, deels agrarisch en deels wonen/werken. Deze deelontwikkelingen variëren van revitalisatie tot herstructurering of zelfs transformatie. Ontwikkelingsrichting is globaal gedefinieerd in de gemeentelijke structuurvisie. Het studiegebied meet circa 60 ha. Het studiegebied heeft in de huidige situatie grotendeels een stedelijk karakter. Daarnaast omvat het ook een areaal uitleggegebied, waarbinnen mogelijk kleurverschieping zal plaatsvinden.

Typering

Het betreft een project dat binnen de methodiek "Bodem als basis voor ruimtelijke plannen" grotendeels wordt getypeerd als "stedelijk rood".

Planfase

Beide projecten bevinden zich grotendeels in de startfase / verkenningsfase. Voor het project kanaalzone vinden ook als werkzaamheden voor de programmeringsfase plaats.

2.6.2 Beoogde resultaat

Burg. Bloemersschool

De binnen de planperiode van de pilots uit te voeren werkzaamheden zijn:

- stabilisatie programma, formuleren van randvoorwaarden op hoofdlijnen en rekenprent (exploitatie);
- buurtparticipatietraject, verfijnen ontwerputgangspunten, uitvoeren (technische) onderzoeken.

Kanaalzone

De concrete werkzaamheden binnen de kanaalzone richten zich momenteel op een actieve grondpolitiek, het vestigen van WVG en het voeren van aankooponderhandelingen. Om meer grip te krijgen op de concrete ontwikkelstrategie wordt gewerkt aan een ruimtelijke analyse van het studiegebied. Doel is concrete inzichten te formuleren ten aanzien van de begrenzing van deelgebieden, fasering en de gevoeligheid inzake andere ruimtelijke ontwikkelingen in de nabijheid. De binnen de planperiode van de pilots uit te voeren werkzaamheden zijn het uitvoeren van een ruimtelijke analyse en het formuleren van een ontwikkelstrategie (globale koers, structuurvisie).

2.6.3 Bereikte resultaat

Burg. Bloemersschool

De projectleider heeft de methodiek als checklist gebruikt. Op grond daarvan heeft hij voor de locatie Burg. Bloemersschool de relevante grondlaagaspecten geïnventariseerd. Voor de locatie Burg. Bloemersschool zijn op grond daarvan diverse onderzoeken uitgevoerd / relevante aspecten benoemd:

- vanwege de aanwezigheid van een voormalige stortplaats heeft een bodemonderzoek (proefsleuvenonderzoek) plaatsgevonden;
- vanwege de ligging in een grondwaterwingebied is er een gesprek met de provincie geweest. Doel van het gesprek was hoe om te gaan met de stortplaats in relatie tot de ligging in het grondwaterwingebied;
- er heeft flora- en fauna onderzoek en een archeologisch onderzoek plaatsgevonden; daarnaast is bekend geworden, dat er rekening moet worden gehouden met een beschermingszone vanwege de ligging van een aardgastransportleiding;
- mede op grond van de grondlaaggegevens wordt een projectdocument opgesteld, dat als basis zal dienen voor een prijsvraag ten behoeve van architecten.
- de projectleider is in afwachting van de resultaten van het gesprek met de provincie: hoe om te gaan met de ligging van de locatie in een grondwaterwingebied in relatie tot de stortplaats.

Kanaalzone

Voor de locatie Kanaalzone, geldt dat de ruimtelijke analyse van het gebied nog niet is afgerond. Er is geen bodemonderzoek uitgevoerd, daarvoor is het project in een nog te vroeg planstadium. Uit een inventariserend archeologisch onderzoek is in een vroeg stadium duidelijk geworden, dat een bepaald deel van het plangebied niet in aanmerking komt voor transformatie vanwege de hoge kosten voor nader archeologisch onderzoek / mogelijke aanwezigheid archeologisch waardevolle elementen. In dit geval is de vroege inbreng vanuit de grondlaag dus duidelijk een meerwaarde geweest.

2.7 Gemeente Zutphen

2.7.1 Korte projectomschrijving

Project: Halve Maanstraat

Het plangebied is gelegen nabij de historische kern van de stad Zutphen en bevindt zich binnen de singelstructuur. De begrenzing van het plangebied is nog niet op detailniveau bepaald. Het gebied wordt globaal begrensd door de Halve Maanstraat, de Melatensteeg en de bebouwing aan de Berkelsingel. Het plangebied bestaat uit:

- braakliggend terrein, dat in eigendom is van de gemeente en (illegaal) wordt gebruikt als parkeerterrein;
- 2 woningen aan de Melatensingel 37-39 aan de oostzijde, in particulier bezit;
- een garagebedrijf aan de zuidzijde, in particulier bezit.

Het plangebied is als woningbouwlocatie benoemd in de Ontwikkelingsvisie 2020, eventueel aan te vullen met kleinschalige overige functies. Er is een

relatie met het gebied aan de westzijde van het plangebied, dat een grote openbare parkeerplaats omvat.

Typering

Het betreft een project dat binnen de methodiek "Bodem als basis voor ruimtelijke plannen" wordt getypeerd als "stedelijk rood".

Planfase

Het plan is in de startfase/verkenningfase.

2.7.2 Beoogde resultaat

Er is geen gedetailleerde planning voorhanden. Binnen de planperiode van de pilot moet het project nader worden gedefinieerd. Het voornemen is het project nader te definiëren door de randvoorwaarden / kansen vanuit de grondlaag in beeld te brengen.

2.7.3 Bereikt resultaat

Eind april heeft de afdeling Bodem een notitie aangeleverd bij de projectleider. In de notitie zijn de kwaliteitsbepalende factoren zoals in de methodiek benoemd geïnventariseerd en globaal geanalyseerd. Een en ander heeft geleid tot de conclusie, dat alhoewel er een aantal onderzoeken moet plaatsvinden, de verwachting is, dat vanuit de ondergrond gezien de locatie geschikt is voor de functie wonen.

De factoren archeologie, geohydrologie en draagvermogen zullen een rol spelen bij het opstellen van een stedenbouwkundig ontwerp van de inbreidingslocatie .

3 Conclusies en aanbevelingen

3.1 Conclusies

Op basis van de resultaten van de pilotprojecten, de ervaringen van de deelnemers (bodem en ruimtelijke ordening) aan de projecten en de 2 overlegssessies (bijlage 1) zijn op bondige wijze conclusies geformuleerd, waarbij onderscheid is gemaakt in conclusies over:

- de handreiking Van Onderop;
- de methodiek Bodem als basis voor ruimtelijke plannen;
- het proces;
- vaardigheden.

3.1.1 Handreiking van Onderop

- de handreiking is bij de deelnemers aan de pilotgemeenten niet / nauwelijks bekend;
- de handreiking wordt beperkt gebruikt, met name als naslagwerk;
- de handreiking geeft wel goed inzicht in het ruimtelijk planproces;
- knelpunt is dat in de praktijk de onderscheiden planfasen niet altijd lineair worden doorlopen (cyclisch) en niet duidelijk afgebakend zijn. Bovendien worden de onderscheiden planvormingsfasen niet eenduidig benoemd. Zo wordt de eerste fase onder meer startfase, initiatiefase en definitiefase genoemd.

3.1.2 Methodiek Bodem als basis voor ruimtelijke plannen

- de methodiek Bodem als basis voor ruimtelijke plannen is helder en goed toe te passen;
- de methodiek leidt tot een vroege inbreng van grondlaagaspecten in het ruimtelijk planproces;
- de methodiek is slecht toegankelijk, met name vanwege omvang;
- de methodiek wordt vaak toegepast als checklist voor relevante grondlaagaspecten;
- de benodigde grondlaaggegevens vaak lastig te vinden. De voorkeur gaat er naar uit de gegevens bij 1 centrale instantie te bundelen, bij voorkeur bij de provincie
- gegevens over binnenstedelijke locaties zijn vaak zeer beperkt aanwezig. De gegevens moeten actueel, helder en makkelijk te vinden zijn (geen dubbelingen, e.d.). In dit kader wordt ook opgemerkt dat de bodematlas van de provincie veel dubbele informatie bevat, hetgeen de duidelijkheid niet ten goede komt;
- de grondlaag is slechts 1 laag uit de lagenbenadering. Gewenst is de aspecten van overige lagen uit lagenbenadering en milieuhygiënische aspecten inzichtelijk te maken;
- de methodiek lijkt me name geschikt voor grotere locaties, waarbij het gaat om zoeklocaties voor nieuwe functies;
- overwegen een algemene set van factoren en indicatoren op te stellen.

3.1.3 Proces

- de verantwoordelijkheid voor het toepassen van de methodiek ligt bij de projectleider, niet bij de grondlaagmedewerkers. Doordat het initiatief voor het toepassen van de methodiek in pilotprojecten uit de werkgroep van het Gelders Bodemberaad kwam en daardoor via bodemmedewerkers binnen de gemeente is gecommuniceerd, was de verantwoordelijkheid voor het toepassen van de methodiek binnen een lokale projectorganisatie niet altijd helder;
- de rol van bodem als mede-orderend principe is nauwelijks bekend bij RO-mensen, communicatie hierover lijkt met name tussen de grondlaagmedewerkers (bodem) plaats te vinden, terwijl het initiatief / verantwoordelijkheid om de grondlaag mee te nemen in het planproces bij de RO-mensen ligt
- grondlaagmedewerkers vinden het van belang, dat door de projectleider wordt teruggekoppeld wat er met hun advies is gebeurd. Welke plek heeft het uiteindelijk gekregen. Dit is enerzijds van belang om meer begrip te krijgen van het ruimtelijk planvormingsproces. Daarnaast is het van belang om eventueel nog tijdig te kunnen bijsturen, wanneer door bepaalde afwegingen van de projectleider een grondlaagaspect een knelpunt kan opleveren vanuit het betreffende specialisme;
- onderkend wordt, dat niet alleen communicatie tussen grondlaagmedewerkers en de projectleider van groot belang is, maar ook een goede communicatie tussen de grondlaagmedewerkers onderling, zodat diverse onderzoeken op elkaar kunnen worden afgestemd en tot een integraal grondlaagadvies kunnen leiden. Grondlaagmedewerkers zijn binnen de gemeente vaak bij verschillende afdelingen ondergebracht.

3.1.4 Vaardigheden

- planologen geven voorkeur aan een advies in de vorm van een kaart, met korte toelichting (indien mogelijk);
- projectleiders verwachten een proactieve houding: grondlaagmedewerker moet anticiperen op de wensen en verwachtingen van de projectleider; hij moet de vraag van de projectleider goed interpreteren, weten wat wil de projectleider bereiken met de vraag en is de vraag die hij stelt wel de goede.
- het is van belang dat de projectleider kan inschatten wat de ruimtelijke relevantie en consequentie is van de onderscheiden grondlaagfactoren. De kwaliteit van de projectleider bepaalt in hoeverre dit in het planvormingsproces tot succes leidt. Er is een instrument nodig om snel inzicht te geven in de ruimtelijke relevantie van grondlaagaspecten (deze informatie is in bijlage 1 van de samenvatting van de methodiek en ook in handreiking Van Onderop aangegeven);
- grondlaagmedewerkers moeten een bruikbare vertaling van het onderzoek kunnen leveren in de vorm van een samenvatting met een duidelijke conclusie /advies: wat zijn de (ruimtelijke) consequenties van het onderzoek voor het ruimtelijk plan en wat zijn mogelijke oplossingen en/of alternatieven en/of vervolgstappen;
- bij grotere gemeentes is vaak voldoende vakkennis aanwezig; kleinere gemeentes moeten beoordelen of ze die kennis inkopen.
- duidelijk is dat de projectleider degene is, die verantwoordelijk is voor het toepassen van de methodiek. Hiervoor is brede inhoudelijke kennis / ervaring vereist. Kwaliteit projectleider (en ook de bereidheid) is medebepalend voor een succesvolle inbreng van de grondlaagaspecten.

3.2 Aanbevelingen

1. De methodiek "Bodem als basis voor ruimtelijke plannen" wordt beoordeeld als een duidelijke, heldere systematiek die echter door zijn omvang lastig toegankelijk is. Er moet daarom voor zowel grondlaagmedewerkers als projectleiders ruimtelijke ordening een document komen, dat enerzijds op eenvoudige wijze helder inzicht geeft in de methodiek en anderzijds een relatie legt met het ruimtelijk planproces. De bestaande samenvatting van de methodiek kan daarbij ongewijzigd als naslagwerk dienen.
2. De beschikbare digitale grondlaaggegevens (vaak op bovenlokaal niveau) moeten op een eenvoudige wijze ontsloten worden. De provincie Gelderland kan hier een rol in vervullen vanwege de bestaande databases van deze organisaties. De beschikbare data dient wel beter inzichtelijk te worden gemaakt. In het gewenste document, zoals onder ad 1 beschreven, dient een overzicht van de beschikbare (overige) bronnen te worden opgenomen. Voor binnenstedelijke locaties zijn de beschikbare grondlaaggegevens dikwijls niet zijn gekarteerd. In dat verband moeten gemeenten hun beschikbare gegevens beter organiseren (gemeentelijk bodeminformatiesysteem).
3. Het principe bodem als mede-ordenend principe en de beschikbare instrumenten (methodiek en handreiking) moeten breder worden gecommuniceerd. De RO-medewerkers zijn niet goed op de hoogte van het principe bodem als mede-ordenend principe in tegenstelling tot het aspect water als mede-ordenend principe. Daarnaast zijn de handreiking Van Onderop en methodiek Bodem als basis voor ruimtelijke plannen onvoldoende bekend binnen het vakgebied van de ruimtelijke ordening. Het document, zoals onder ad 1 van deze paragraaf genoemd, kan een rol spelen om dit te verbeteren. Daarnaast zal de ambitie en de bijbehorende instrumenten breder moeten worden gecommuniceerd. De werkgroep moet nagaan of SKB daar een rol in kan vervullen.
4. Of de grondlaag een rol krijgt als mede-ordenend principe hangt in belangrijke mate af van de kwaliteit van de projectleider ruimtelijke ordening. Daarnaast is ook een goede afstemming tussen de specialisten uit de grondlaag van groot belang. Een goede communicatie tussen de projectleider en de grondlaagmedewerkers en grondlaagmedewerkers onderling is daarbij van groot belang. Dit kan enerzijds worden bereikt door een goede projectorganisatie, waarin de taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden duidelijk zijn neergelegd. Anderzijds spelen persoonlijke (inhoudelijke en procesmatige) kwaliteiten van de betrokken medewerkers en projectleiders een belangrijke rol. Aanbevolen wordt om in het document, zoals onder ad 1 genoemd, tips inzake vaardigheden op te nemen om de bewustwording van belangrijke aspecten op dat gebied onder de aandacht te brengen.