

'De Zellingwijk': integratie van actieve bodempolitiek, landschapsbeheer en herontwikkeling

Exact één jaar na de start van de bodemsanering van de Zellingwijk te Gouderak, gelegen aan de Hollandsche IJssel en een van de meest vervuilde locaties in Nederland, is jongstleden februari de grondsanering succesvol afgerond. Ruim 200.000 m³ ernstig verontreinigd stortmateriaal is in dat jaar afgevoerd naar de stortplaatsen Afvalzorg ('Nauerna') en VBM. Een opmerkelijke prestatie van de aannemer en de andere in het Project Zellingwijk samenwerkende partijen. Hiermee kwam - voorlopig - een einde aan 25 jaar knarsetandend duimendraaien door de lokale bevolking. Binnenkort start het vervolgotraject: de verwijdering van vervuild stortsteen langs de oever van de Hollandsche IJssel, de grondwatersanering, het aanleggen van infrastructuur en de bouw van een nieuwe wijk.

Door: Frans Dingemans

Over de auteur:

drs. F. Dingemans (FDMedia) is verbonden aan de Stichting Herontwikkeling Zellingwijk

De ontdekking van de bodemverontreiniging in Lekkerkerk (1979) en de daarop volgende ingrijpende maatregelen drukten overheden én bevolking van Nederland met de neus op de feiten. De bodem in Nederland bleek op veel plaatsen zwaar vervuild. Zo ook in Gouderak, een dorp aan de Hollandsche IJssel. Daar was in 1960 een nieuwbouwwijk verzezen, de Zellingwijk, gebouwd op opgehoogd buitendijks gebied.

'Zellingen' vind je alleen langs de Hollandsche IJssel, een getijdenrivier. Het zijn delen van de rivierbodembodem die bij laag water 'droog' vallen. Het hier afgezette slib werd honderden jaren gebruikt voor het bakken van de zogeheten 'ijsselsteentjes', die veelal toepassing vonden in de woningbouw in de Nederlandse koloniale gebieden. Al in de jaren dertig van de vorige eeuw werden zellingen opgehoogd ten behoeve van landwinning, of juist uitgegraven voor de aanleg van havens en kades. Medio jaren vijftig werd het ophogen grootschaliger aangepakt, ook vanwege de wens de loop van de rivier te reguleren na de Watersnoodramp. Het eerste Deltawerk dat gereed kwam, was de stormvloedkering bij Krimpen aan den IJssel!

Voor het ophogen van de zelling bij Gouderak gebruikte men

bouwafval en puin uit Rotterdam, aangevuld met (chemisch) afval uit de Botlek. Afval, waar iedereen vanaf wilde, storten op zellingen die iedereen wilde ophogen; het klonk als het ei van Columbus. Vanaf het begin van het storten, in 1955, was er overlast voor de omwonenden, vooral door stank. Soms was de walm zó geconcentreerd dat er gaten in het wasgoed vielen. Geen wonder ook, als je leest wat er jaren later, tijdens de eerste bodemonderzoeken (1981/1982), in het grondwater wordt aangetroffen: fenolen, olie, benzeen, pesticiden, toluen, xylenen en PAK. Ook de Hollandsche IJssel blijkt dan ernstig te worden vervuild door lekkage uit de stort, iets waarover Het Hoogheemraadschap Rijnland in het Jaarverslag 1959 al meldde: '(...) de plaats van de besmetting (met insecticiden) moet worden gezocht langs de Hollandsche IJssel, met name de vuilstort bij Gouderak.'

Het storten op de zelling, dat doorging tot en met 1959, was dus direct al omstreken in het dorp Gouderak. Hetgeen de bewoners overigens niet weerhiel om de boodschappentassen te vullen met de restpartijen bananen die af en toe werden gestort... En twee metaalhandelaren haalden een 'stinkende bron van inkomsten' uit het 'woeste heuvellandschap langs de IJssel', zoals een regionaal nieuwsblad al in 1957 berichtte.

Klachten over de stort verstomden toen de locatie werd afgedekt met een kleilaag en in 1960 de eerste paal werd geslagen voor een nieuwe woonwijk: de Zellingwijk, die 96 woningen en enkele kleine bedrijven omvatte. Men woonde er met veel plezier, tot 'de affaire Lekkerkerk' (1979).

'Lekkerkerk' opende dus ook in Gouderak de ogen, waar dit voorheen alleen de neus gold. In opdracht van de provincie Zuid-Holland werden in de eerste helft van de jaren tachtig diverse bodemonderzoeken uitgevoerd, die verontrustende resultaten opleverden: hoge concentraties aan fenolen, olie, benzeen, pesticiden, toluen, xylenen en PAK. Ook werden saneringsvarianten ontwikkeld, waarbij de maatschappelijke component sterk mee woog. Want in Gouderak liep men nu ook georganiseerd te hoop tegen de vervuiling, én tegen de overlast en het gevaar ervan. De Bewonersbelangenvereniging Bodemverontreiniging Gouderak (BBG) werd opgericht in 1982 en is sindsdien een belangrijke gesprekspartner voor de betrokken overheden en - meer dan 20 jaar later - van de opdrachtgever en de opdracht-nemer van de sanering en herontwikkeling van de Zellingwijk.

Inderdaad, meer dan 20 jaar later. Want de geschiedenis van de Zellingwijk kent een hiaat zonder weerga: toen de bewoners van de wijk in 1984 te horen kregen dat zij op zeer korte termijn uit hun huizen moesten, werd hen ook toegezegd dat zij snel zouden kunnen terugkeren naar een schone Zellingwijk. Het liep anders.

De ontruiming (1984-1985) en daarop volgende afbraak van de Zellingwijk (1985-1988) was voor het dorp Gouderak een traumatische gebeurtenis. Een bezoek van koningin Beatrix, in mei 1985, bracht enige troost (en hoop), maar dat effect was vlug weggeëbd. Het verdwijnen van een wijk van 96 woningen - met in totaal 300 bewoners, een kleine 15% van het totale inwoneraantal van het dorp - was ingrijpend voor de dorpsgemeenschap en in het bijzonder voor de middenstand. Ruim 100 ex-bewoners vonden uiteindelijk onderdak in 40 nieuwe woningen in het dorp, de rest verhuisde naar elders.

Het saneren, inhoudende de volledige ontgraving van de verontreinigde grond, begon voortvarend. In 1989 was de eerste fase, een strook van de locatie die langs de Dorpsstraat was gelegen, afgerond. Het inheien van de damwand die het gesaneerde deel afscheidde van het nog vervuilde deel, veroorzaakte echter dusdanige schade aan de woningen aan de Dorpsstraat dat deze moesten worden afgebroken. De nieuwbouw was gereed in 1992, maar dat had in feite niets te maken met een nieuwe Zellingwijk. Inmiddels waren er op de locatie tijdelijke beveiligingsmaatregelen genomen: een afdekking van de locatie met een asfaltlaag en een interceptiesysteem voor het grondwater. Want er was besloten dat de volgende fasen van de sanering zouden worden geïntegreerd in de sanering van alle zellingen langs en de waterbodembodem van de Hollandsche IJssel. Het laatste decennium van de vorige eeuw was voor de bevolking van Gouderak een decennium van (af)wachten.

In de jaren negentig werden door de Grontmij meerdere onderzoeken uitgevoerd, met als doel de uitvoering van de sanering mogelijk te maken. Ook werden de 'tijdelijke' beveiligingsmaatregelen hersteld, aangepast en in permanent beheer genomen. In 1999 presenteerde de Grontmij het 'Vooronderzoek Uitvoering Zellingwijk', met (aanvullende) informatie over de samenstelling van het stortmateriaal, de specifieke verontreinigingen in het stortpakket en over de optredende emissies (met name in relatie tot een ontgraving). Op basis hiervan schreef DHV in 2000 het 'Herontwikkelingsplan Zellingwijk' (HPZ), dat de leidraad zou vormen voor de aanbesteding van het project.

De lokale bevolking zag het allemaal voorbij komen. Zij klampen zich echter vast aan een uitspraak van minister Jan Pronk van VROM, die tijdens een werkbezoek in 1999 uitriep: 'Dit is ontoelaatbaar!' Vervolgens maakte de minister zich bestuurlijk en financieel hard voor de sanering (volledige ontgraving) en

herbouw van de Zellingwijk. Jan Pronk is nog steeds een held in de ogen van de Gouderakkers.

De toezeggingen van Pronk pasten goed in het Project Hollandsche IJssel, waarbinnen inmiddels elf overheden samenwerken met bedrijven, bewoners en adviseurs. Het project stond (en staat) voor een integrale aanpak van de problematiek rond de Hollandsche IJssel. Uitgaande van een gewenste ruimtelijke ontwikkeling werd per deellocatie gekeken welke saneringsmaatregelen er moesten worden genomen. Door de inzet van Pronk was dit voor de Zellingwijk snel duidelijk. De Stuurgroep Hollandsche IJssel tekende in 1999 het Uitvoeringscontract Hollandsche IJssel 1999-2010. Het project zou dus ruim 10 jaar bestrijken, waarin 45 zellingen en vervuilde oevers langs de Hollandsche IJssel zouden worden gesaneerd en heringericht. De waterbodembodem zou worden schoongemaakt en bronlocaties aangepakt. En de Zellingwijk zou, als deellocatie van het project Hollandsche IJssel, volledig worden ontgraven en de wijk herbouwd.

De provincie Zuid-Holland besloot de Zellingwijk te laten aanbesteden in het kader van de zogenaamde 'actieve grondpolitiek': integratie van bodemsanering en projectontwikkeling, waarbij één aannemer of aannemerscombinatie het totale project zou moeten uitvoeren. De plannen werden in de periode 2000-2001 ontwikkeld door het Project Hollandsche IJssel en behelsden o.m. de realisatie van 49 koopwoningen en 23 huurappartementen, natuurontwikkeling en een passantenhaven.

De Zellingwijk was - en is - een geval apart binnen het Project Hollandsche IJssel. De eigendomsverhoudingen (diverse overheden en particulieren) waren complex, de rol van de opdrachtgever zou gezien de omvang van het project ingrijpend zijn, en in het dorp Gouderak speelden nog tal van emoties als het ging om 'hun Zellingwijk'. Dit alles was reden om het Project Zellingwijk onder te brengen in een aparte stichting: de Stichting Herontwikkeling Zellingwijk (SHZ), in 2002 opgericht door de provincie Zuid-Holland en de gemeente Ouderkerk.

De SHZ houdt zich, als opdrachtgevende partij, exclusief bezig met de aanbesteding, sanering en herontwikkeling van de Zellingwijk. Royal Haskoning levert de 'back office'. Eind 2004 werd de Europese aanbestedingsprocedure voor het werk afgerond. Op 17 februari 2005 werd onder auspiciën van het Project Hollandsche IJssel de winnende aannemerscombinatie gepresenteerd: de Combinatie Boskalis Heijmans Herontwikkeling Zellingwijk (CBHHZ). De Raamovereenkomst tussen SHZ en CBHHZ is een zogeheten 'design & construct'-contract. Binnen een dergelijke contractvorm, toentertijd niet bepaald usance in bouwland Nederland, is de opdrachtnemer verantwoordelijk voor zowel het ontwerp als de realisatie van het werk. Uitgangspunten, doelstellingen, randvoorwaarden, mijlpalen en verantwoordelijkheden zijn helder vastgelegd in het contract. Uitvoering van het werk en (tussentijdse) resultaten worden continu getoetst aan de gestelde eisen.

Inmiddels had de SHZ een kantoor ingericht in een woonhuis in het dorp, aan de rand van de locatie. Het SHZ-kantoor fungeert sindsdien als informatiepunt voor het project. De hiermee getoonde betrokkenheid was (en is) van groot belang voor de directe communicatie met de bewoners van Gouderak. Waarbij ook meespeelt dat de SHZ een 'lean & mean' - bezetting kent: een projectdirecteur, twee projectleiders/adviseurs en een bureau-/communicatiemedewerker, ondersteund door een externe adviseur van Royal Haskoning. Verantwoording wordt afgelegd aan een bestuur, waarvan twee leden zijn afgevaardigd door de oprichters van de stichting. De onafhankelijke voorzitter is extern aangetrokken, en gekopt en gemazeld in het regionale bestuur en de politiek.

De start van de grondsanering was gepland voor medio 2006, de benodigde saneringstijd anderhalf jaar. Niet voor de eerste keer in de geschiedenis van de Zellingwijk liep het anders.

Procedures bij de Raad van State (RvS) waren een bron van vertraging. Zo richtte een belangengroepering in de Drechtstreek zich tegen de keuze voor een potentiële stortplaats aldaar.

Ironisch genoeg werden de ingebrachte argumenten door de RvS van tafel geveegd, maar was het lokale bestuur inmiddels zo beducht geworden voor de publieke opinie dat zij haar medewerking aan de afvoer van stortmateriaal naar de desbetreffende stortplaats introk.

Een tweede bron van vertraging was het aanvragen van de vele vergunningen en - aansluitend - de handhaving op deze vergunningen door de diverse betrokken instanties. Het lukte de aannemer niet goed om hier de wanden tussen de diverse hokjes te slechten en hij riep de hulp in van de SHZ. Gezamenlijk werd, in steeds beter wordend overleg met de handhavende instanties, een modus gevonden om binnen het kader van vergunningen en handhaving zo efficiënt mogelijk te kunnen werken.

Toen de grondsanering uiteindelijk startte, in februari 2008, waren sfeer en samenwerking tussen SHZ, aannemer en overheden dan ook prima. Daardoor, en door het uitblijven van (technische) tegenvallers, verliep de grondsanering uitermate voorspoedig. Een half jaar eerder dan gepland, in februari 2009, werd de grondsanering afgerond.

Het deel van de locatie waarop de nieuwe woonwijk zal verrijzen, is nu geheel aangevuld met schoon zand, in afwachting van het vervoltraject. Gepland zijn, naast de grondwatersanering, de aanleg van de infrastructuur, woningbouw en natuurontwikkeling. De Stichting Herontwikkeling Zellingwijk blijft daarbij een spin in het web van diverse belangen. Tot de oplevering van

de nieuwe Zellingwijk, naar verwachting begin 2011. Dan worden alle belangen en verantwoordelijkheden overgedragen aan provincie en gemeente, en de SHZ opgeheven. Tegen die tijd zit ook het werk van het Project Hollandsche IJssel er op en zal een schonere, mooiere en 'Hollandscher' IJssel gerealiseerd zijn.

BEVINDINGEN

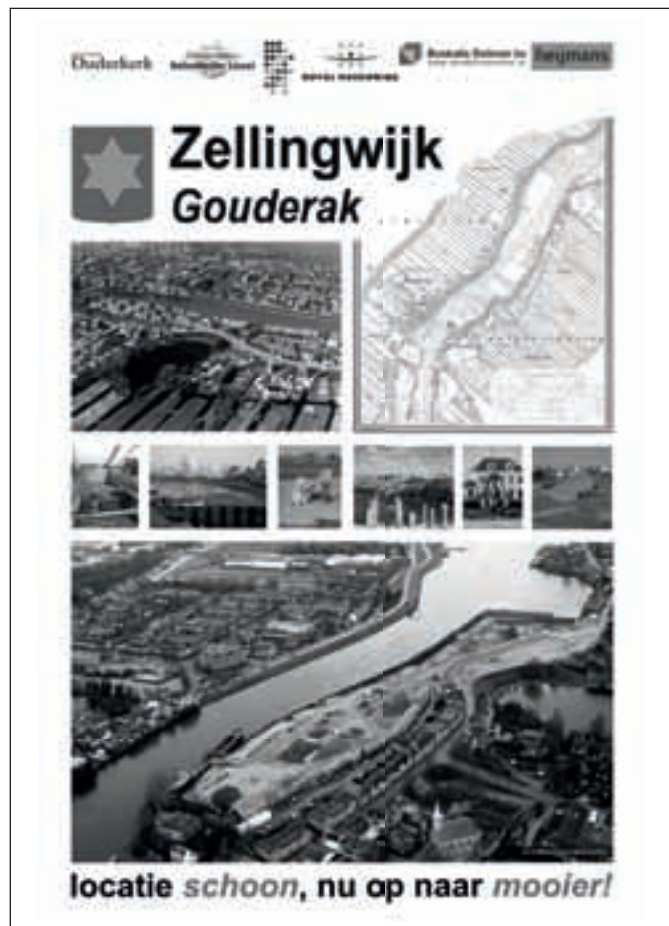
Een contractvorm op basis van 'design & construct' (D&C) is nog steeds tamelijk uniek in de Nederlandse bodem- en bouwwereld. Opdrachtgevers zijn bang daarmee initiatief en verantwoordelijkheden (teveel) uit handen te geven. Die angst is op zich begrijpelijk. Maar 'greep houden op' hoeft niet persé te betekenen 'alles in eigen hand houden'. In de Raamovereenkomst die de SHZ heeft gesloten met Boskalis Heijmans zijn verantwoordelijkheden, verplichtingen, risico's, aansprakelijkheden en de drie-eenheid ontwerp-realisatie-eind-product dusdanig vastgelegd, dat de SHZ continu zicht én greep houdt op hetgeen in feite uit handen is gegeven. Voorbeeld: de aannemer heeft zélf het saneringsplan moeten schrijven, wat vervolgens is getoetst door de SHZ. Binnen het project Zellingwijk zijn de ervaringen met D&C (zeer) positief, zowel naar mening van de SHZ en de aannemer, als die van het 'moederproject' Hollandsche IJssel. Wel vereist D&C een andere kijk dan gebruikelijk op de (eigen) rol van de diverse partijen. Het zoeken naar de invulling van de verschillende rollen en - nog belangrijker - het tijdig bijsturen ervan indien nodig, heeft een positieve bijdrage geleverd aan het project.

De SHZ is een compact projectbureau. Vier multidisciplinaire medewerkers, die geen van allen fulltime op het project werken, ondersteund door één externe adviseur (+ de back office). Het bestuur van de SHZ heeft veel kennis in huis op het gebied van (regionale) ruimtelijke ordening- en milieuprojecten, vooral op het bestuurlijke en politieke vlak. Door deze compacte vorm zijn de lijnen binnen de SHZ kort, hetgeen de snelheid van besluitvorming en uitvoering ten goede komt. Ook naar de diverse betrokken partijen zijn de lijnen kort. Zo hebben op initiatief van de SHZ de vergunningverlenende en handhavende partijen actief meegedacht over optredende problemen, mogelijke oplossingen en uiteindelijke uitvoering. Dit was mede mogelijk doordat zij al samenwerken binnen het grotere verband van het Project Hollandsche IJssel (PHIJ).

De Zellingwijk is een deelproject van het PHIJ. De opgedane ervaringen, zoals onder meer op het gebied van uitvoering en risicomanagement, worden dan ook meegenomen naar andere deelprojecten van het PHIJ. Een voorbeeld hiervan is de sanering en herinrichting van de Schanspolder, waarvan de aanbesteding onlangs heeft plaatsgevonden. Een aan het project Zellingwijk verbonden projectleider van het PHIJ leidt de uitvoering van o.m. deze locatie.

Tot slot nog dit: Design & Construct, risicobeheersing, korte lijnen, een compact projectbureau... De Zellingwijk is echter vooral uniek in die zin dat de problematiek al tientallen jaren een grote impact heeft op een lokale bevolking van nog geen 3.000 zielen. Communicatie met de bevolking van Gouderak staat dan ook centraal in het project. Communicatie die gericht is op samenwerking en inspraak. Het kantoor (en informatiepunt) van de SHZ is dan ook bewust gevestigd in een woonhuis in het dorp, aan de rand van de locatie. Deze opzet heeft zijn vruchten afgeworpen, hetgeen mede debet is aan het slagen van het project Zellingwijk.

Voor meer informatie over de Zellingwijk: www.zellingwijk.nl
Voor meer informatie over het Project Hollandsche IJssel: www.schoneremooier.nl



POSTER TER GELEGENHEID VAN HET FEEST TER AFSLUITING VAN DE SANERING VAN DE ZELLINGWIJK.