

GEBIEDSONTWIKKELING OOIJEN-WANSSUM

Deelnemers interview:

Namens Ooijen-Wanssum

- Erik Walboomers, technisch manager projectbureau Ooijen-Wanssum
- Keesjan van den Herik, omgevingsmanager projectbureau Ooijen-Wanssum
- Tom Rensen, technisch manager Ploegam (Mooder Maas)
- Casper van Wijk, ontwerpleider waterkeringen Ploegam (Mooder Maas)

Namens de POV DGG

- Albert Gerrits, contractmanager POV DGG
- Martin van der Meer, technisch manager POV DGG en tevens VUGRO
- Mirjam Molen (Arcadis), schrijver technisch kader POV DGG
- Arjan Kooij, omgevingsmanager POV DGG
- Marjel Neefjes (tekstschrijver communicatiebureau de Lynx)



Foto: Overzichtsfoto gebiedsontwikkeling Ooijen-Wanssum

TOELICHTING OP HET PROJECT

In oktober 2016 tekende bouwcombinatie Mooder Maas – bestaande uit Dura Vermeer en Ploegam – het contract om het gebied tussen Broekhuizen en Geijsteren te beschermen tegen hoogwater vanuit de Maas. Daarmee ontstond Maaspark Ooijen Wanssum, dat in 2020 werd opgeleverd. In dit project gingen gebiedsontwikkeling en dijkversterking hand in hand. Bij de dijkversterking is gebiedseigen grond toegepast.

AANLEIDING – HOE IS HET GEGAAN

Het gebruik van gebiedseigen grond was al als oplossing in beeld, dus we hadden al strategisch percelen opgekocht waar die grond op zou kunnen. Mooder Maas heeft het uiteindelijk technisch mogelijk gemaakt. We hebben niet gekozen voor klassieke dijken. Mooder Maas heeft speciale dijken ontworpen die opgaan in het typische Maaslandschap: hogegrond dijken en steilrand dijken [red: zie onder 'Belangrijke inzichten'] .

Een aantal ontzanders had grondposities en plannen in het gebied. Rivierverruiming in Limburg werd altijd vertaald in de aanleg van grote, diepe waterplassen, maar het project zocht ingrepen die beter passen bij dit bijzondere landschap. De marktpartijen die zich inschreven voor de opdracht kregen daarom de vraag: met welke wijze van graven bereiken we de gewenste landschappelijke kwaliteit? Mooder Maas bedacht daar een mooie oplossing voor.

De meeste grond kwam uit de weerden van Ooijen en Wanssum. Die grond is binnen- en buitendijks terechtgekomen. Het ging om een enorme grondverwerving van 600 hectare en 200 eigenaren, die deels die dijk helemaal niet op hun grond wilden hebben.

FASE WAARIN BEGONNEN IS MET GEBIEDSEIGEN GROND – WELKE FASES DOORLOPEN ZIJN

Er lagen 5 doelstellingen als basis voor het hele project:

- 35 cm waterstandsverlaging
- waterveiligheid 1:250
- economische ontwikkeling (waar 2 cm extra waterstandsverlaging voor nodig was)
- leefbaarheid Wanssum dmv een rondweg
- ontwikkelen natuur en landschap

Maar er waren geen dominante doelen, en dat zie je nu terug in het resultaat. Door de samenhangende aanpak was het logisch om het project op te hangen aan het landschap. Niet alleen de dijk, maar ook recreatie en bewoners.

Ook heeft iedereen meebetaald: Rijkswaterstaat, de provincie Limburg, de gemeenten Venray en Horst aan de Maas en Waterschap Limburg. Samen hebben ze het risico gedragen en meegewerkt. Vooraf was er wel discussie over de verhouding waarin partijen bij moesten dragen, maar dit was alleen bij de start, daarna niet meer. Uiteindelijk heeft iedereen zijn deel geleverd gekregen en is er budget overgebleven en teruggestort naar de opdrachtgevers.

In andere projecten is het vaak het waterschap of Rijkswaterstaat die de scope bepalen vanuit hun wettelijke taak. Die scope is vervolgens dominant, de rest ondergeschikt en voor je het weet gaan de boekhouders en juristen bepalen wat er wel en niet in een gebied gebeurt. Een hecht samenwerkingsproces en brede scope als dit vraagt echt een ander opdrachtgeverschap. Het samenwerken van de shareholders in een integraal projectbureau dat in het gebied was gevestigd maakte een wereld van verschil.

Het waterschap wilde ook hier eerst vasthouden aan haar eigen opgave en zelf de dijkversterking leiden, maar de kracht van het integrale ontwerp heeft dat voorkomen. Dan waren het standaard dijken geworden op een niet toekomstbestendig tracé.

Daarmee was het nog geen uitgemaakte zaak dat er bijzondere dijkontwerpen zouden komen. Een andere aannemer had wellicht gewoon een klassieke dijk gemaakt. Maar al tijdens de concurrentiegerichte dialoog, voorafgaand aan de gunning, zochten we naar innovatieve oplossingen. Mooder Maas was creatief en kreeg na aanbesteding de opdracht.

De provincie was de formele opdrachtgever, maar geen dominante partner. Het Rijk was wel grootbetaler, maar niet de baas. Het is goed dat het Rijk het aan de regio heeft gelaten. We waren het eens over de gezamenlijke doelen.

De gemeenten zien nu wel de voordelen in van deze doelgestuurde aanpak. Zij realiseren zich dat die rondweg en dat bedrijventerrein er anders niet waren gekomen. En het waterschap ziet dat ze een onderhoudsarme dijk hebben gekregen. Dat was ze ieder voor zich nooit gelukt voor dit geld en binnen dit tijdsbestek. Ook Rijkswaterstaat heeft geen twijfel meer over de gekozen aanpak.

We hebben echt geïnvesteerd in die concurrentiegerichte dialoog. En daarna ook in de samenhang tussen projectbureau en aannemer en de samenwerking met de stuurgroep, om echt één team te worden.

De aannemerscombinatie wilde het heel snel doen, dat geeft minder hinder maar is logistiek een enorme uitdaging. Het is heel knap hoe ze dit in 3 jaar tijd, onder onstabiele omstandigheden (PFAS en Corona), voor elkaar hebben gekregen. Met als extra hobbels een hoogwater, explosieven, kabels en leidingen.

Het was een lastige uitdaging, maar doordat iedereen flexibel was, is het toch gelukt. Bij andere projecten wilden we ook in deze flow werken, maar dat werd toch vaak meteen platgeslagen. Het HWBP staat erg in de kruideniersstand - 'Doe wat we vragen' - zelfs goedkopere optimalisaties willen ze vaak niet. Je moet echt de ruimte bevechten om doelgericht te werken in plaats van richtlijngericht. Dat zien we ook bij de brede groene dijk, die nog in de onderzoeksfase zit. Daarin willen we leren van Ooijen Wanssum. Je moet je dan ook afvragen of mensen zo'n brede groene dijk prettig vinden. Dat is heel belangrijk! We hebben boeren namelijk echt moeten overtuigen dat die hoge grond dijk voor hen gunstig is. Dat het er mooier uitziet en dat het goede grond is waarop je gewoon kunt blijven boeren.

HOEVEEL (EXTRA) TIJD/BUDGET HEEFT HET GEKOST?

De autonome ontwikkeling zou zijn geweest dat het waterschap de dijken had moeten maken, Rijkswaterstaat de nevengeulen en de ontzanders nog langjarig hadden gegraven. Met een groot conflict over de ligging van de keringen versus de ruimte voor de Maas die nodig was. De rondweg om Wanssum was er niet gekomen. We hebben al die doelen en alle budgetten samengepakt en hiermee gekeken wat het beste plan is voor de lange termijn.

Niet focussen op alleen dijkversterking, geef ruimte aan de voorkant in de scope (eerste verkenning) deze kost tijd (12 jaar voor pre verkenning, verkenning en planuitwerking samen in dit geval)

WAAR IS DAT AAN BESTEED EN HEEFT HET DAT OPGELEVERD WAT JE ERVAN VERWACHTTE?

Belangrijkste is dat het grondbeslag, inpassingsplan en grondverwerving stabiel zijn, en dat alle partijen zich hieraan houden. Ook voor mogelijke onteigeningen is een stabiele scope een vereiste.

INVENTARISATIE FASE

Hoe heb je je gegevens bij elkaar gekregen?

Door onderzoek te doen. Hierbij direct als les: ga niet vooraf direct bodemonderzoeken/ sonderingen doen, neem de tijd hiervoor om ook met een aannemende partij hierover na te denken.

Niet alleen techniek, maar ook de anders aspecten.

Er is een bodemkwaliteitskaart gemaakt. Deze kaart is de basis geweest om het plan en de grondbalans verder uit te werken. We hebben ervoor gekozen om voor bepaalde aspecten niet te

veel bodemonderzoek te doen, omdat het definitieve ontwerp door de aannemer wordt opgesteld en er dan gerichter onderzoek kan worden uitgevoerd. Enkel om de grootste risico's in beeld te brengen is onderzoek verricht.

BELANGRIJKE INZICHTEN DIE ZIJN ONTSTAAN BIJ TOEPASSEN GEBIEDSEIGEN GROND

Dat zijn toch wel de hogegronddijk en de steilranddijk. 'Verholen dijken' noemen we ze ook wel, omdat ze opgaan in het voorheen onbedijkte Maasterrassenlandschap en geen beperkingen kennen voor natuurontwikkeling, bosvorming of landbouw op de dijk. Een steilranddijk lijkt op een natuurlijke steilrand die je hier vaker ziet, met aan de buitenzijde natuur en aan de binnenzijde landbouw. We hebben daarvoor veel uitgezocht qua grondsoort, en proeven gedaan met de ophoging voor de steilranddijk. Dat levert een interessante dataset op, want sommige stukken liggen er al 3 jaar. De erosiegevoeligheid was een grote zorg van het waterschap. De natuurbuffer mag hooguit eens in de 5 jaar wegspoelen.

Hoe zat het met de duurzaamheid?

Eigenlijk is het een heel mooi circulair project geworden. Als je zo gebruik kunt maken van gebiedseigen grond, is dat vanzelf duurzaam. Ook voor het landschap. Het zat niet in de uitvraag, het is een mooie bijvangst, maar gaat eigenlijk vanzelf als je het zo aanpakt. Achteraf is de CO2-balans uitgerekend, en die was heel gunstig.

WAT HEB IK GELEERD?

Als HWBP zou je je niet als dominante opdrachtgever moeten opstellen. Bepaal de randvoorwaarden en stel middelen beschikbaar, maar laat de initiatieven aan de regio.

En neem de tijd voor de verkenning. Dit project heeft 12 jaar planvoorbereiding gekost en 3 jaar uitvoering, dat had wel wat sneller gekund maar belangrijker is dat je in de preverkenning en verkenning de tijd neemt. Bekijk ook snel waar de benodigde grond ligt, zodat je een match kunt maken met andere ontwikkelingen.

Anderzijds, ga niet vooraf ingenieursbureaus uitgebreid onderzoek en sonderingen laten doen. Laat dat aan de markt, die doet dat liever zelf. Steek de energie in een goed verhaal, een intensief omgevingsproces en in de samenwerking tussen de partijen.

Er was wel wat onderzoek gedaan, naar bodemkwaliteit en archeologie. Maar we merkten inderdaad dat in de offertefase aannemers al zelf gaan kijken om het risico een beetje af te dekken.

Er is wel een inpassingsplan nodig, een idee over het gebied. Daar ligt de knip. Als je te veel verder zoekt, leg je het te vast. Er is toch een soort van stammenstrijd, tussen 'sober en doelmatig' en 'integraal'. Kijk ook eens op smartrivers.nl.

Wat zou je volgende keer anders doen?

Voor wat betreft de details zou je van alles anders kunnen doen, maar op hoofdlijnen helemaal niks, het ging prima! We waren flexibel en gingen voor elkaar door het vuur.

Het was wel echt heel hard werken door heel veel mensen, maar het geeft veel energie als het zo iets moois oplevert.

Dit interview is gehouden op 17 mei 2021, niet alle besproken onderwerpen zijn opgenomen in deze Storyline. Wilt u meer informatie over het project, of bent u nieuwsgierig naar de laatste stand van zaken neem dan contact op met een van de geïnterviewde personen.