

## Auteursrechterlijke overeenkomst

Opdat de Universiteit Hasselt uw eindverhandeling wereldwijd kan reproduceren, vertalen en distribueren is uw akkoord voor deze overeenkomst noodzakelijk. Gelieve de tijd te nemen om deze overeenkomst door te nemen, de gevraagde informatie in te vullen (en de overeenkomst te ondertekenen en af te geven).

Ik/wij verlenen het wereldwijde auteursrecht voor de ingediende eindverhandeling met

Titel: De "Brownfields"-regeling. Een vernieuwde aanpak voor verlaten industriële complexen :

Brownfieldontwikkeling als business

Richting: 3de jaar handelsingenieur - major internationaal zakenwezen

Jaar: 2008

in alle mogelijke mediaformaten, - bestaande en in de toekomst te ontwikkelen - , aan de Universiteit Hasselt.

Niet tegenstaand deze toekenning van het auteursrecht aan de Universiteit Hasselt behoud ik als auteur het recht om de eindverhandeling, - in zijn geheel of gedeeltelijk -, vrij te reproduceren, (her)publiceren of distribueren zonder de toelating te moeten verkrijgen van de Universiteit Hasselt.

Ik bevestig dat de eindverhandeling mijn origineel werk is, en dat ik het recht heb om de rechten te verlenen die in deze overeenkomst worden beschreven. Ik verklaar tevens dat de eindverhandeling, naar mijn weten, het auteursrecht van anderen niet overtreedt.

Ik verklaar tevens dat ik voor het materiaal in de eindverhandeling dat beschermd wordt door het auteursrecht, de nodige toelatingen heb verkregen zodat ik deze ook aan de Universiteit Hasselt kan overdragen en dat dit duidelijk in de tekst en inhoud van de eindverhandeling werd genotificeerd.

Universiteit Hasselt zal mij als auteur(s) van de eindverhandeling identificeren en zal geen wijzigingen aanbrengen aan de eindverhandeling, uitgezonderd deze toegelaten door deze overeenkomst.

Ik ga akkoord,

AERTS, Caroline

Datum: 5.11.2008

# ***De "Brownfields"-regeling***

***Een vernieuwde aanpak voor verlaten industriële complexen :  
Brownfieldontwikkeling als business***

**Caroline AERTS**

promotor :  
dr. Bernard VANHEUSDEN

## VOORWOORD

Deze eindverhandeling is de afronding van mijn opleiding Handelsingenieur aan de faculteit toegepaste economische wetenschappen van de Universiteit Hasselt.

Waarom mijn keuze om iets rond brownfields te doen? Brownfieldontwikkeling is een nog relatief jonge business die de laatste tijd in de belangstelling kwam door de publiciteit rond succesvolle projecten van professionele brownfieldontwikkelaars zoals PSR en BROCAP en het vrij recente Brownfieldconvenantendecreet. Een succesverhaal maken van braakliggende, verwaarloosde terreinen die men links laat liggen, voornamelijk omwille van (potentiële) vervuiling: mijn interesse was snel gewekt.

Het werd wel een arbeidsintensief project. Het was bijvoorbeeld geen sinecure om mijn weg te vinden in de complexe regelgeving van de verschillende domeinen die de brownfieldontwikkeling bestrijkt (milieu, ruimtelijke ordening, economie...). Ik heb er echter heel veel van geleerd op het vlak van het opzoeken en het raadplegen van decreten, besluiten van de Vlaamse regering, ministeriële besluiten... en allerhande voorbereidende werken. Ik begrijp nu ook veel beter de hiërarchie en de onderlinge verhoudingen tussen de wetteksten.

De grootste verdienste van het maken van mijn eindverhandeling is echter de mogelijkheid die ik kreeg om in contact te komen met verschillende actoren uit de publieke en de private sector: private projectontwikkelaars, studie bureaus, OVAM, PMV, het kabinet van de Vlaams minister van Economie, Ondernemen, Wetenschap, Innovatie en Buitenlandse Handel... De betrokkenen hadden elk vanuit hun specifieke ervaring een boeiend verhaal te vertellen. Van deze praktische invalshoek op de brownfieldontwikkeling heb ik het meest geleerd. Ik wil dan ook alle geïnterviewden (zie bijlage 2 voor een overzicht) uitdrukkelijk bedanken, niet in het minst voor de tijd die ze voor mij vrijgemaakt hebben ondanks hun drukke bezigheden.

Verder ben ik ook mijn promotor, dr. Bernard Vanheusden, erg dankbaar voor zijn goede begeleiding, ondersteuning en bijsturing. Hij trok zelfs tijd uit om mij een initiatie te geven in de regelgeving over bodem(sanering).

Ten slotte bedank ik nog mijn ouders en zus voor hun begrip en geduld. Allerhande studiemateriaal over brownfieldontwikkeling lag de laatste maanden her en der verspreid over het grootste gedeelte van onze leefkamer, het zenuwcentrum van mijn eindverhandeling. Deze kamer begon dan ook meer en meer kenmerken te vertonen van een echte brownfield. Bij deze heb ik het laatste over brownfieldontwikkeling geschreven. De saneringswerken, concreet de grote poets, kunnen dus beginnen!

## SAMENVATTING

Bedrijventerreinen en terreinen voor huisvesting, recreatie, natuur... worden steeds schaarser en bijgevolg duurder. Toch omvat Vlaanderen heel wat verlaten (verontreinigde) gronden, vroeger gebruikt voor commerciële of industriële doeleinden, die een potentieel hebben voor hergebruik. De herontwikkeling van deze zogenaamde brownfields wordt vaak bemoeilijkt door (mogelijke) verontreiniging en de gronden kunnen slechts opnieuw in gebruik gesteld worden door middel van structurele maatregelen. Het herontwikkelen van deze terreinen zorgt bovendien, naast het vergroten van het aanbod van gronden voor industrie, woonwijken... voor de heropleving van de buurt: het onveiligheidsgevoel en het door de vervuiling veroorzaakte gezondheidsrisico verdwijnen, er worden nieuwe jobs gecreëerd...

Ondanks hun herontwikkelingspotentieel worden brownfields vaak gemeden door projectontwikkelaars en investeerders. Slechts enkele bedrijven maken hun *business* van brownfieldontwikkeling en het aantal succesvol ontwikkelde brownfields blijft klein. De herontwikkeling moet dus gestimuleerd worden. Deze eindverhandeling gaat de aantrekkelijkheid van brownfieldontwikkeling in het Vlaams Gewest na. Als de *business* interessant blijkt, kan initiatief volgen. Daartoe moeten vooral de met brownfieldontwikkeling samenhangende knelpunten aangepakt worden.

Om een beter inzicht in de brownfieldproblematiek te krijgen, wordt eerst de meest relevante regelgeving besproken. Aangezien een brownfield meestal vervuild is en bij de overdracht van verontreinigde gronden heel wat procedures moeten gevolgd worden, worden deze op het vlak van bodem(sanering) besproken. Daarna wordt kort ingegaan op enkele begrippen in verband met ruimtelijke ordening. Vaak is immers voor de ontwikkeling van een brownfield een bestemmingswijziging nodig. Ten slotte wordt het Brownfieldconvenantendecreet kort besproken, ook weleens het brownfielddecreet genoemd omdat het een eerste speciaal voor brownfields gemaakt decreet is. Dit recente decreet voorziet de mogelijkheid van soepelere procedures op het vlak van de regelgeving inzake milieuvergunning, ruimtelijke ordening.... en het regelt allerlei faciliteiten (financiële faciliteiten via de Vlaamse Participatiemaatschappij, vrijstelling van registratierechten...) met het oog op een vlottere en succesvolle herontwikkeling van brownfields waarvoor een convenant werd aangegaan.

Vervolgens worden de knelpunten die het herontwikkelen van brownfields belemmeren, besproken. Heel wat brownfields zijn verontreinigd. Een eerste en belangrijk knelpunt heeft betrekking op de onzekerheden die gepaard gaan met de verontreiniging. Zo is er bijvoorbeeld nooit 100% zekerheid over de mate waarin het terrein vervuild is en of de vooropgestelde saneringstechniek in de praktijk wel zal werken. De verontreiniging gaat ook gepaard met heel wat onzekerheden op het gebied van aansprakelijkheid. Bijvoorbeeld: de vervuiling kan de gezondheid van buurtbewoners

schaden en de ontwikkelaar kan hiervoor aansprakelijk gesteld worden. Een derde knelpunt vormt de van toepassing zijnde regelgeving en de verschillende procedures die op basis hiervan moeten doorlopen worden. Er zijn verschillende beleidsdomeinen mee gemoeid (milieu, ruimtelijke ordening, economie...) en dikwijls ziet men de bomen niet meer in het bos. De duur van de procedures kan de ontwikkeling aanzienlijk vertragen zodat de kosten hoog kunnen oplopen, want tijd is geld. Een brownfieldproject gaat dus gepaard met een heel wat onzekerheden, terwijl kapitaalverschaffers zekerheid willen. De financiering van de brownfieldherontwikkeling is derhalve ook een knelpunt dat moet bekeken worden.

Ten slotte wordt nagegaan hoe de aan de brownfields verbonden knelpunten gereduceerd kunnen worden. De overheid kan hierin een belangrijke rol spelen, vooral dan voor brownfields die voor de private ontwikkelaars niet interessant zijn omdat de risico's te groot zijn en het verwachte rendement derhalve laag is (of zelfs onbestaande). Dit is mogelijk door het ter beschikking stellen van bepaalde stimuli, zoals subsidies, en de toepassing van soepelere procedures. Daarnaast kunnen brownfieldontwikkelaars zelf de risico's verminderen. Hoe dat in de praktijk verloopt en hoe een brownfieldproject succesvol kan afgerond worden, wordt nagegaan bij enkele professionele brownfieldontwikkelaars. De opkomst van deze ontwikkelaars is, na de Verenigde Staten, ook in Vlaanderen sinds enkele jaren merkbaar. Het zijn ontwikkelaars die zich uitsluitend op brownfields richten. Hun kennis en expertise op het gebied van brownfieldontwikkeling zorgt voor een belangrijke risicoreductie. Een multidisciplinaire en een integrale aanpak, een goede procesopvolging... bewerkstellingen een goede inschatting van de risico's en onzekerheden zodat de beheersing ervan vergemakkelijkt wordt en brownfieldontwikkeling dus een aantrekkelijke business kan zijn.

## INHOUDSOPGAVE

Voorwoord .....	I
Samenvatting.....	II
Inhoudsopgave.....	IV
Lijst van gebruikte afkortingen en terminologie .....	VII
1 Inleiding.....	- 1 -
1.1 Probleemstelling .....	- 1 -
1.1.1 Praktijkprobleem: omschrijving en situering.....	- 1 -
1.1.2 Onderzoeksprobleem.....	- 2 -
1.1.2.1 Centrale onderzoeksvraag.....	- 2 -
1.1.2.2 Definities .....	- 3 -
1.2 Onderzoeksontwerp .....	- 4 -
2 Procedures bodem en ruimtelijke ordening - Brownfieldconvenantendecreet .....	- 6 -
2.1 Bodemproblematiek en sanering .....	- 6 -
2.1.1 Regelgeving .....	- 6 -
2.1.2 Procedures.....	- 7 -
2.1.2.1 Identificatie en inventarisatie van gronden: informatiebronnen.....	- 7 -
2.1.2.2 Overdracht van grond: bodemattest - OBO - BBO - (beperkt) BSP - bodemsaneringswerken - eindevaluatieonderzoek .....	- 7 -
2.1.2.3 Gefaseerde aanpak van de bodemsanering .....	- 11 -
2.1.2.4 In welke mate saneren? .....	- 11 -
2.1.2.5 Overname van verplichtingen door de verwerper .....	- 12 -
2.1.2.6 Versnelde overdrachtsprocedure.....	- 12 -
2.1.2.7 Vrijstelling van saneringsplicht: statuut van "Onschuldige bezitter" .....	- 13 -
2.1.2.8 Aansprakelijkheid .....	- 14 -
2.1.2.9 Risicobeheer .....	- 15 -
2.1.2.10 Sites .....	- 16 -
2.2 Ruimtelijke planning.....	- 18 -
2.2.1 Regelgeving .....	- 18 -
2.2.2 Overzicht van de planningsinstrumenten .....	- 19 -
2.2.2.1 Structuurplanning .....	- 19 -
2.2.2.2 Uitvoeringsplanning .....	- 21 -
2.3 Brownfieldconvenantendecreet .....	- 22 -
2.3.1 Eerste stap naar een geïntegreerd brownfieldbeleid .....	- 22 -
2.3.2 Brownfieldconvenanten .....	- 22 -
2.3.2.1 Doel.....	- 22 -
2.3.2.2 Partijen .....	- 22 -

2.3.2.3	Totstandkoming en evaluatie.....	- 23 -
2.3.2.4	Inhoud .....	- 24 -
2.3.2.5	Facilitair kader ten behoeve van brownfieldconvenanten.....	- 24 -
2.3.2.6	Billijke return .....	- 26 -
3	Knelpunten bij de herontwikkeling van brownfields.....	- 27 -
3.1	Verontreiniging.....	- 28 -
3.1.1	Technische en wetenschappelijke onzekerheden.....	- 28 -
3.1.2	In welke mate saneren? .....	- 30 -
3.1.3	Stigma .....	- 31 -
3.1.4	Belangrijke knelpunten ten gevolge van het Bodemdecreet.....	- 32 -
3.1.4.1	Grondverzet.....	- 32 -
3.1.4.2	Financiële zekerheid.....	- 33 -
3.2	Aansprakelijkheid .....	- 34 -
3.3	Complexe regelgeving .....	- 35 -
3.4	Gebrekkige informatie .....	- 36 -
3.5	Kapitaalverschaffing.....	- 36 -
4	Succesvol herontwikkelen.....	- 39 -
4.1	Brownfieldontwikkeling: een bloeiende sector? .....	- 39 -
4.2	Overheidstussenkomst .....	- 40 -
4.2.1	Argumenten pro .....	- 40 -
4.2.2	Argumenten contra .....	- 42 -
4.2.3	Samenwerking tussen de overheid en de private sector.....	- 42 -
4.2.4	Stimuli voor de herontwikkeling van brownfields.....	- 44 -
4.2.4.1	Knelpunten reduceren .....	- 44 -
4.2.4.2	Pilootprojecten .....	- 47 -
4.2.4.3	Brownfieldconvenantendecreet .....	- 47 -
4.2.4.4	Subsidies.....	- 49 -
4.2.4.4.1	Subsidies in het kader van de Europese Structuurfondsen .....	- 49 -
4.2.4.4.2	Subsidiëring van bedrijventerreinen.....	- 50 -
4.2.4.4.3	Samenwerkingsovereenkomsten .....	- 51 -
4.2.4.4.4	Decreet leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten .....	- 52 -
4.2.4.4.5	Sectorale saneringsfondsen .....	- 53 -
4.2.4.4.6	Subsidies in het kader van het Gemeentefonds en het Stedenfonds.....	- 53 -
4.2.4.4.7	Belang van de besproken subsidies voor brownfieldprojecten.....	- 54 -
4.3	Risicoreductie door brownfieldontwikkelaars zelf.....	- 54 -
4.3.1	Multidisciplinaire en integrale aanpak .....	- 55 -
4.3.2	Goede procesopvolging.....	- 56 -
4.3.2.1	Projectmatige aanpak.....	- 56 -
4.3.2.2	Haalbaarheid.....	- 56 -

4.3.2.3	Kosten-batenanalyse.....	- 58 -
4.3.3	Optiecontracten.....	- 60 -
4.3.4	Optimale financiering .....	- 60 -
4.3.5	Projectvennootschap .....	- 61 -
4.3.6	Participatie van de lokale gemeenschap - maatschappelijke meerwaarde leveren... -	
	62 -	
4.3.7	Verzekeringen .....	- 63 -
5	Conclusies .....	- 66 -
	Lijst van de geraadpleegde werken .....	- 69 -
	Bijlagen .....	- 73 -



## LIJST VAN GEBRUIKTE AFKORTINGEN EN TERMINOLOGIE

- AROHM: Administratie Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten en landschappen
- BATNEEC: Best Available Techniques Not Entailing Excessive Costs
- BBO: Beschrijvend bodemonderzoek
- BBT: Best Beschikbare Technieken die geen overmatig hoge kosten meebrengen
- (Beperkt) BSP: (Beperkt) Bodemsaneringsproject
- Bodemdecreet: Decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en bodembescherming
- BPA: Bijzonder Plan van Aanleg
- Brownfieldconvenantendecreet: Decreet van 30 maart 2007 betreffende de Brownfieldconvenanten, ook brownfielddecreet genoemd
- BSN: Bodemsaneringsnormen
- EMB's: Environmental Merchant Bankers
- BROCAP: Brownfield Capital Partners nv
- DRO: Decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening
- DROG: de op 22 oktober 1996 gecoördineerde Stedenbouwdecreet
- EFRO: Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling
- EMB: Environmental Merchant Banker
- MER: Milieueffectenrapport
- NIMBY: Not In My Backyard
- OVAM: Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij
- OBO: Oriënterend bodemonderzoek
- PAK: Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen
- Parl. Hand.: Parlementaire Handelingen
- Parl. St.: Parlementaire Stukken
- PMV: Participatiemaatschappij Vlaanderen nv
- PPS: Publiek-private samenwerking
- PSR: Professional Sustainable Reliable Brownfield Developers nv
- RSV: Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen
- RUP: Ruimtelijk Uitvoeringsplan
- SPV: Special Purpose Vehicle
- VLAO: Vlaams Agentschap Ondernemen
- Vl. Parl.: Vlaams Parlement

## VIII

- VLAREBO (oud): Vlaams Reglement betreffende de bodemsanering van 5 maart 1996
- VLAREBO (nieuw): Vlaams Reglement betreffende de bodemsanering en de bodembescherming van 14 december 2007
- VLAREM: Vlaams Reglement op de Milieuvergunningen
- VOCI's: Vluchtige Organochloorverbindingen

## 1 Inleiding

### 1.1 Probleemstelling

#### 1.1.1 *Praktijkprobleem: omschrijving en situering*

Vlaanderen kampt vandaag met een tekort aan bedrijventerreinen en terreinen voor huisvesting, recreatie, natuur... Het aanbod van nieuwe, onbezoedelde gronden of greenfields is echter beperkt. De nog beschikbare gebieden worden alsmaar duurder en duurder. Toch ligt er een aantal industrieterreinen verlaten en vervuild bij. Dit zijn de zogenaamde "brownfields".<sup>1</sup> Volgens de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (OVAM) telt Vlaanderen iets meer dan 76 000 risicogronden, waarvan 75% effectief vervuild is.<sup>2 3</sup>

Het rijke Vlaamse industriële verleden en de ontwikkeling van nieuwe technologieën hebben voor een groot aantal verlaten bedrijfsgronden gezorgd. Omwille van de bodemvervuiling die achtergelaten werd, konden deze industriegebieden niet ingevuld worden met nieuwe bedrijfsactiviteiten.<sup>4</sup> Deze vervuilde terreinen bleven vaak jaren onaangeroerd liggen en groeiden uit tot kankerplekken voor hun buurt. Zo kan de vervuiling een gezondheidsrisico betekenen, creëren de vervallen en verlaten sites een onveiligheidsgevoel en vertaalt het verdwijnen van industriële activiteit zich in een hogere werkloosheidsgraad.<sup>5</sup>

Ondanks het potentieel voor hergebruik laten de meeste investeerders en projectontwikkelaars brownfields aan de kant liggen. Vooral de verontreiniging en de daarmee gepaard gaande onzekerheden doen hen kiezen voor de ontwikkeling van greenfields, weliswaar rekening houdend met de mogelijkheden gezien hun ruimtelijke bestemming. Zo is in sommige gevallen de omvang van de verontreiniging niet gekend en is het niet duidelijk wie ervoor verantwoordelijk kan worden gesteld. Daarbovenop komt nog eens dat ontwikkelaars geen controle hebben over de ligging en de staat van de gebouwen en over de voorbije industriële activiteiten.<sup>6</sup> En omdat vele oude industriële terreinen vandaag in woonwijken liggen, moet er bij de herontwikkeling van een brownfield ook

---

<sup>1</sup> *Parl. St. Vl. Parl.*, 2006-07, nr. 1059-1, p. 3.

<sup>2</sup> Winckelmans W. (2006) 'Grote schoonmaak op vervuilde bedrijfsterreinen', *De Standaard, Edities*, 15 juli, p. 8.

<sup>3</sup> Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (2006) 'Activiteitenoverzicht 2006' (online) (geraadpleegd op 25 april 2008). Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres  
<URL: <http://www.ovam.be/jahia/Jahia/cache/offonce/pid/176?actionReq=actionPubDetail&fileItem=1274>>

<sup>4</sup> *Parl. Hand. Vl. Parl.* 2006-07, Plenaire 31, p. 21.

<sup>5</sup> Van Aerschot, W. (2002) 'Van brownfields naar duurzame bedrijventerreinen', *Leefmilieu*, 25:6, p. 189-194.

<sup>6</sup> Van Aerschot, W. (2002) 'Van brownfields naar duurzame bedrijventerreinen', *Leefmilieu*, 25:6, p. 189-194.

rekening gehouden worden met kritische buurtbewoners en de gemeente. Dit alles werkt remmend en zorgt ervoor dat brownfieldontwikkeling een tijdrovende en kapitaalintensieve bezigheid is.<sup>7</sup>

Toch zijn er belangrijke redenen die voor de herontwikkeling van brownfields spreken. Brownfieldontwikkeling verlaagt de druk om nieuwe woongebieden aan te snijden. Het kan ook de behoefte aan extra bedrijventerreinen voor de economische ontwikkeling in Vlaanderen vervullen. Hier bieden brownfields ook een voordeel, omdat ze doorgaans goedgelegen en goed ontsloten zijn en in sommige gevallen beschikken over een nuttige infrastructuur. Het uitgroeien van brownfields tot echte kankerplekken die een hinderpaal vormen voor stadsvernieuwing en economische ontwikkeling kan ook tegengegaan worden door brownfieldontwikkeling.<sup>8</sup> Eenmaal ontwikkeld, kunnen deze voormalige brownfields de buurt doen heropleven. Ze kunnen onder andere zorgen voor de creatie van nieuwe werkgelegenheid, het aantrekken van nieuwe investeringen, de verbetering van de leefomgeving...<sup>9</sup>

De Vlaamse regering meent dat de herontwikkeling van brownfields een belangrijk onderdeel kan vormen van een duurzaam Vlaams beleid. De herontwikkeling bevordert namelijk het hergebruik van goederen en infrastructuur. Er wordt bovendien gestreefd naar een geïntegreerde oplossing voor economische, maatschappelijke en milieuproblemen.<sup>10</sup> In het kader van duurzaamheid moet er ook op worden toegezien dat er in de toekomst zich geen nieuwe brownfield ontwikkelt. Er moet onder andere over gewaakt worden dat nieuwe activiteiten op het terrein geen risico's inzake milieuverontreiniging teweeg brengen.<sup>11</sup>

## 1.1.2 Onderzoeksprobleem

### 1.1.2.1 Centrale onderzoeksvraag

Uit het praktijkprobleem blijkt dat we zuinig moeten omspringen met de beperkte ruimte in Vlaanderen. De herontwikkeling van brownfields kan een oplossing zijn en moet gestimuleerd worden.

Momenteel is er slechts een klein aantal brownfields succesvol herontwikkeld. Het herontwikkelen van brownfields is dan ook een relatief nieuwe business. De eerste initiatieven dateren van de

---

<sup>7</sup> Verledens, L. (2007) 'Ontwikkeling van brownfields. Mooie toekomst voor vuile grond', *Trends*, 33:44, p. 92-95.

<sup>8</sup> *Parl. St. Vl. Parl.*, 2006-07, nr. 1059/1, p. 3.

<sup>9</sup> Van Aerschot, W. (2002) 'Van brownfields naar duurzame bedrijventerreinen', *Leefmilieu*, 25:6, p. 189-194.

<sup>10</sup> *Parl. St. Vl. Parl.*, 2006-07, nr. 1059/1, p. 3.

<sup>11</sup> Van Aerschot, W. (2002) 'Van brownfields naar duurzame bedrijventerreinen', *Leefmilieu*, 25:6, p. 189-194.

tweede helft van de jaren negentig.<sup>12</sup> Projectontwikkelaars en investeerders kunnen een belangrijke bijdrage leveren bij de herontwikkeling van vervuilde sites, maar houden zich liever afzijdig.

Het is bijgevolg nuttig om na te gaan of het aantrekkelijk en interessant kan zijn om aan brownfieldontwikkeling te doen. Als brownfieldontwikkeling een lucratieve bezigheid blijkt, kan initiatief volgen. De centrale onderzoeksvraag die hieruit volgt is:

*Is het aantrekkelijk om aan brownfieldontwikkeling te doen?*

Concreet: is het interessant, rendabel voor professionele brownfieldontwikkelaars om hun business verder te zetten en uit te breiden en voor andere partijen, zoals gewone vastgoedontwikkelaars, om hun activiteiten te verleggen naar brownfieldontwikkeling?

Deelvragen die hierbij belangrijk zijn, zijn: *Welke factoren (kosten, opbrengsten...) spelen mee bij het bepalen van de aantrekkelijkheid? Welke risico's brengt brownfieldontwikkeling met zich mee? Wat kan men doen om zich tegen deze risico's te beschermen?*

Deze thesis beperkt zich qua toepassingsgebied tot het Vlaams Gewest. De bodemwetgeving, een belangrijk aspect bij brownfieldontwikkeling en een gewestelijke materie, is voor België in Vlaanderen namelijk het meest uitgewerkt.<sup>13</sup>

#### 1.1.2.2 Definities

De term brownfield werd voor het eerst gebruikt in de Verenigde Staten. De meest aanvaarde definitie is die van de U.S. Environmental Protection Agency (EPA). Deze omschrijft brownfields als "abandoned, idled, or under-used industrial and commercial facilities where expansion or redevelopment is complicated by real or perceived environmental contamination"<sup>14</sup>

Artikel 2 van het decreet van 21 maart 2007 betreffende de brownfieldconvenanten (Brownfieldconvenantendecreet)<sup>15</sup> definieert een brownfield als "een geheel van verwaarloosde of onderbenutte gronden die zodanig zijn aangetast, dat zij kennelijk slechts gebruikt of opnieuw gebruikt kunnen worden door middel van structurele maatregelen. De gronden zijn geografisch

---

<sup>12</sup> Verledens, L. (2007) 'Ontwikkeling van brownfields. Mooie toekomst voor vuile grond', *Trends*, 33:44, p. 92-95.

<sup>13</sup> Verledens, L. (2007) 'Ontwikkeling van brownfields. Mooie toekomst voor vuile grond', *Trends*, 33:44, p. 92-95.

<sup>14</sup> Environmental Protection Agency (2001) 'Brownfields Land & Community Revitalization EPA New England. Program Summary & Success Stories.' (online) ( geraadpleegd op 30 april 2008). Dit document is consulterbaar op het volgende webadres

<URL: <http://www.epa.gov/region1/brownfields/pdfs/2001-Success.pdf>>

<sup>15</sup> B.S. 14 juni 2007.

aaneensluitend, of liggen binnen een gebied met een homogene graad van verwaarlozing of onderbenutting. De oppervlakte van de brownfield laat toe om gecoördineerde bewerkingen voor de volledige brownfield uit te voeren.” Deze ruime definitie bevat het aspect vervuiling niet. Er wordt ook niet gesproken van industriële of commerciële activiteit. Belangrijk is dat het om verwaarloosde of onderbenutte terreinen gaat en er structurele maatregelen nodig zijn zoals bijvoorbeeld het aanpassen van de ruimtelijke bestemming. Brownfields moeten dus niet vervuild zijn, maar hebben interventie nodig zodat ze niet blijven liggen en hergebruikt kunnen worden<sup>16</sup>.

Een brownfield met ernstige vervuiling wordt wel eens een blackfield genoemd. OVAM beschrijft blackfields als “terreinen die dermate verontreinigd zijn en een dermate risico inhouden dat privé-initiatieven voor de ontwikkeling achterwege blijven en de overheid met andere woorden die rol moet vervullen”. Als overheidsinitiatief achterwege blijft, is het hoogst waarschijnlijk dat deze gronden verlaten blijven.<sup>17</sup>

Tegenover brownfields staan de zogenaamde greenfields. Dit zijn onbezoedelde terreinen die meestal niet gebruikt zijn geweest voor industriële toepassingen en waardoor bijgevolg geen rekening moet worden gehouden met bestaande gebouwen, bewoners of een historiek van contaminatie.<sup>18</sup>

## 1.2 Onderzoeksontwerp

Om de vraag te beantwoorden of brownfieldontwikkeling aantrekkelijk kan zijn, was een literatuur- en praktijkstudie nodig. Naast literatuur van bij ons werd ook literatuur uit de Verenigde Staten geraadpleegd omdat brownfieldontwikkeling daar al veel verder staat. Om een beter zicht te krijgen op de problematiek van brownfieldontwikkeling in de praktijk (procedures, knelpunten, kosten, opbrengsten...), werden interviews afgenomen van brownfieldontwikkelaars, een studie bureau, een lokaal bestuur, een verzekeraar... Onwillekeurig werd het “actieterrein” voornamelijk de provincies Oost-Vlaanderen en Vlaams-Brabant. Niet voor niets, want daar is het gebrek aan ruimte en derhalve de opgebouwde expertise op het vlak van brownfieldontwikkeling het grootst. Een lijst van de geïnterviewden met een korte beschrijving van hun activiteiten is terug te vinden als bijlage 1.

---

<sup>16</sup> Horemans, E. en Vanneste, D. (2008) 'Duurzame herontwikkeling van brownfields: een keuze voor participatie', *Ruimte en planning*, 28:2, p. 39-53.

<sup>17</sup> OVAM (2001) 'Knelpuntenanalyse van bestaande brownfieldprojecten in Vlaanderen ' (online) (geraadpleegd op 6 november 2007). Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres <URL:[http://www.ovam.be/jahia/Jahia/cache/bypass/pid/176?appid=39739\\_29&appparams=http%3A%2F%2Fwww.ovam.be%2FovamPublicationsWeb\\_myjahiasite%2Fpublicaties&resetAppSession=true#field\\_39739](http://www.ovam.be/jahia/Jahia/cache/bypass/pid/176?appid=39739_29&appparams=http%3A%2F%2Fwww.ovam.be%2FovamPublicationsWeb_myjahiasite%2Fpublicaties&resetAppSession=true#field_39739) >

<sup>18</sup> *Parl. St.* Vl. Parl. 2006-07, nr. 1059/1, p. 1.

Dit onderzoek staven met (cijfer)gegevens van praktijkgevallen bleek bijna niet mogelijk. (Cijfer)materiaal van projecten met weinig of geen participatie van overheden werd niet vrijgegeven omwille van concurrentiële redenen. Ook zijn er dikwijls meerdere partijen bij betrokken die elk toestemming moeten geven. Zeker als er verontreiniging mee gemoeid is, ligt het geven van informatie erg gevoelig.

Uiteindelijk kon de hand worden gelegd op het eindrapport conceptfase 'De Sleutel' te Betekom-Begijnendijk<sup>19</sup>. Het bevat onder andere een kosten-batenanalyse om te kunnen kiezen voor het meest aangewezen scenario voor de herontwikkeling. Lezing ervan maakt de vrij theoretische uiteenzetting van de eindverhandeling bevattelijker.

Ter zake is wel enige voorzichtigheid geboden. Het rapport zegt namelijk iets over het betrokken project, maar daarom nog niet noodzakelijk iets over andere projecten. Elke brownfield is uniek: een andere site, een andere omgeving... De aanpak van de ene brownfield werkt niet bij de andere. Saneringscijfers variëren heel sterk. De kosten kunnen enorm oplopen en zijn heel variabel afhankelijk van de aard en de mate van de verontreiniging.

---

<sup>19</sup> Libost-groep ontwerp en adviesbureau, Eindrapport conceptfase 'ontwikkeling van de brownfield 'De Sleutel' te Betekom-Begijnendijk, juni 2006, 60p. Voor een kort overzicht: zie bijlage 4.

## **2 Procedures bodem en ruimtelijke ordening - Brownfieldconvenantendecreet**

Voor een beter begrip van de brownfieldproblematiek is het nodig om de procedures in verband met bodem, enkele begrippen van ruimtelijke ordening en het Brownfieldconvenantendecreet vooraf kort te schetsen.

### **2.1 Bodemproblematiek en sanering**

Brownfields zijn meestal verontreinigd. Als dat het geval is, moeten heel wat procedures rond bodemverontreiniging doorlopen worden.

#### *2.1.1 Regelgeving*

De bodemsaneringsgebonden onderdelen worden geregeld via het decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en bodembescherming<sup>20</sup> (datum inwerkingtreding 1 juni 2008), het zogenaamde Bodemdecreet. Hoofdstuk XIV van het decreet, de zogenaamde "siteregeling", geldt specifiek voor brownfieldontwikkeling. Het Bodemdecreet heft het decreet van 22 februari 1995 betreffende de bodemsanering, het zogenaamde Bodemsaneringsdecreet, op. Het neemt de krachtlijnen van dit decreet over, maar stuurt ze inhoudelijk bij, voegt er een nieuw luik "bodembescherming" aan toe en zorgt voor snellere en flexibelere procedures die beter beantwoorden aan situaties uit de praktijk.<sup>21</sup>

Het besluit van de Vlaamse Regering van 14 december 2007 houdende vaststelling van het Vlaams Reglement betreffende de bodemsanering en de bodembescherming<sup>22</sup> (datum inwerkingtreding 1 juni 2008), het zogenaamde nieuwe VLAREBO, voert de bepalingen van het Bodemdecreet uit. Het heft het oude VLAREBO van 5 maart 1996 op.

---

<sup>20</sup> B.S. 22 januari 2007; Err. B.S. 20 februari 2007.

<sup>21</sup> Parl. St. VI. Parl. 2005-06, nr. 867/1, p. 4 en 6.

<sup>22</sup> B.S. 22 april 2008.



## 2.1.2 Procedures

### 2.1.2.1 Identificatie en inventarisatie van gronden: informatiebronnen

Een eerste informatiebron is het grondeninformatieregister (GIR) dat wordt beheerd door OVAM. Het is een inventarisering van gegevens over de bodemkwaliteit van de gronden in Vlaanderen, ongeacht of deze vervuild zijn of niet (dit in tegenstelling tot het vroegere register van verontreinigde gronden van het Bodemsaneringsdecreet).<sup>23 24</sup>

Het nieuwe VLAREBO, meer bepaald bijlage 1, bevat een lijst van risico-inrichtingen. Dit zijn inrichtingen (fabrieken, opslagplaatsen, installaties...) met een verhoogd risico op bodemverontreiniging. De risico-inrichtingen worden voorafgegaan door een nummer dat overeenstemt met de indelingslijst van het Vlaams Reglement op de Milieuvergunningen (VLAREM).<sup>2526</sup>

De gemeentelijke inventaris ten slotte wordt beheerd door de gemeenten en is een inventaris van risicogronden. Dit zijn gronden waarop een risico-inrichting gevestigd is of was, op het grondgebied van de betrokken gemeente.<sup>27</sup>

### 2.1.2.2 Overdracht van grond: bodemattest - OBO - BBO - (beperkt) BSP - bodemsaneringswerken - eindevaluatieonderzoek

#### *Bodemattest*

Een verontreiniging komt meestal aan het licht bij de overdracht van de grond. De overdrager moet een bodemattest aanvragen bij OVAM en de inhoud ervan meedelen aan de verwerver. Het bodemattest geeft weer welke informatie over een grond beschikbaar is in het grondeninformatieregister met vermelding van de informatiebronnen.

OVAM levert het bodemattest af binnen een termijn van dertig dagen na ontvangst van de ontvankelijke aanvraag of binnen de zestig dagen als de aanvraag betrekking heeft op een risicogrond.<sup>28 29</sup>

---

<sup>23</sup> Artikel 5 Bodemdecreet.

<sup>24</sup> *Parl. St.* Vl. Parl. 2005-06, nr. 867/1, p. 4.

<sup>25</sup> Artikel 2,14° Bodemdecreet.

<sup>26</sup> Artikel 21 en bijlage 1 VLAREBO 14 december 2007.

<sup>27</sup> Artikel 2, 13° en 7,§1 Bodemdecreet.

<sup>28</sup> Artikel 101,§1 (voor overdracht) en 119 (voor onteigening) Bodemdecreet.

<sup>29</sup> *Parl. St.* Vl. Parl. 2005-06, nr. 867/1, p. 15.

*Voorafgaande onderzoeksfase: OBO en BBO*

Wanneer een risicoground<sup>30</sup> wordt overgedragen, dan kan dat enkel als er bijkomend een **oriënterend bodemonderzoek** (OBO) plaatsvindt. Een OBO houdt een volwaardig historisch onderzoek en een beperkte monsterneming in onder leiding van een erkende bodemsaneringsdeskundige. Het heeft tot doel uit te maken of er duidelijke aanwijzingen zijn voor de aanwezigheid van bodemverontreiniging. Het OBO wordt uitgevoerd op initiatief en op kosten van de overdrager.<sup>31</sup>

Er is een **beschrijvend bodemonderzoek** (BBO) nodig als OVAM op basis van het OBO oordeelt dat er duidelijke aanwijzingen zijn dat een risicoground is aangetast door:

- of een *nieuwe bodemverontreiniging*<sup>32</sup> die de bodemsaneringsnormen overschrijdt of dreigt te overschrijden,
- of een ernstige *historische bodemverontreiniging*<sup>33</sup>,
- of een *gemengde bodemverontreiniging*<sup>34</sup> die de bodemsaneringsnormen overschrijdt of dreigt te overschrijden (indien *nieuwe bodemverontreiniging*) of die ernstig is (indien *historische bodemverontreiniging*).

OVAM maant binnen een termijn van zestig dagen na ontvangst van de melding van overdracht de overdrager aan om dit uit te voeren. Als OVAM niet binnen deze termijn heeft aangemaand, kan de overdracht, maar OVAM behoudt de mogelijkheid om de andere bepalingen van het Bodemdecreet later toe te passen.

Het BBO wordt onder leiding van een erkende bodemsaneringsdeskundige uitgevoerd en is bedoeld om de omvang van de bodemverontreiniging volledig in kaart te brengen.<sup>35</sup>

Belangrijk is het volgende:

- In het BBO moet rekening gehouden worden met een mogelijke herbestemming. Als men een andere bestemming voor ogen heeft voor het onderzochte terrein (bijvoorbeeld industriële grond de herbestemd wordt tot woonzone), is het wenselijk dat men weet of er al dan niet risico's zullen uitgaan van de aanwezige verontreiniging als de bestemming veranderd wordt. Zo kan proactief worden opgetreden.<sup>36</sup>

---

<sup>30</sup> Zie punt 2.1.2.1.

<sup>31</sup> Artikel 28,§§1 en 2, 102 (voor overdracht), 120,§§1 en 2 (voor onteigening) Bodemdecreet.

<sup>32</sup> Verontreiniging tot stand gekomen na 28 oktober 1995. Artikel 2,6° Bodemdecreet.

<sup>33</sup> Verontreiniging tot stand gekomen vóór 29 oktober 1995. Artikel 2,7° Bodemdecreet.

<sup>34</sup> Verontreiniging tot stand gekomen gedeeltelijk vóór 29 oktober 1995 en gedeeltelijk na 28 oktober 1995. Artikel 2,8° Bodemdecreet.

<sup>35</sup> Artikel 38,§§1 en 2, 104,§1 (voor overdracht- nieuwe bodemverontreiniging), 109,§1 (voor overdracht-historische bodemverontreiniging) en 121,§1 (voor onteigening) Bodemdecreet.

<sup>36</sup> Artikel 38,§1 Bodemdecreet.

- Als de kans op bodemverontreiniging groot is, kan het BBO gelijktijdig met het OBO worden uitgevoerd met als resultaat één rapport, dit is het verslag van OBO en BBO. Zo kan op een snellere en op een meer kostenefficiënte manier worden opgetreden.<sup>37</sup>
- Een BBO kan gefaseerd worden uitgevoerd.<sup>38</sup>
- Na het uitvoeren van het BBO is een versnelde overdracht van de grond mogelijk.<sup>39</sup>

*Bodemsanering: (beperkt) BSP, bodemsaneringswerken en eindevaluatieonderzoek*<sup>40</sup>

Als OVAM op basis van het verslag van OBO, het verslag van OBO en BBO of het grondeninformatieregister oordeelt dat:

- de bodemsaneringsnormen overschreden zijn, ingeval van *nieuwe bodemverontreiniging*,
- of de grond is aangetast door een ernstige *historische bodemverontreiniging*
- of de grond is aangetast door een *gemengde bodemverontreiniging* en de bodemsaneringsnormen zijn overschreden (indien *nieuwe bodemverontreiniging*) dan wel dat de grond is aangetast door een ernstige bodemverontreiniging (indien *historische bodemverontreiniging*),

kan de overdracht enkel plaatsvinden als de overdrager én een (beperkt) bodemsaneringsproject (BSP) heeft opgesteld en hiervoor een conformiteitsattest werd afgeleverd, én jegens OVAM de verbintenis heeft aangegaan de verdere bodemsanering en de eventuele nazorg uit te voeren, én financiële zekerheden (een garantie van een financiële instelling, een verzekering, een borgsom een borgtocht, een hypotheekstelling...<sup>41</sup>) heeft gesteld tot waarborg van de uitvoering van deze verbintenis.<sup>42</sup>

Het **bodemsaneringsproject** (BSP) wordt opgesteld onder leiding van een erkende bodemsaneringsdeskundige en stelt de wijze vast waarop bodemsaneringswerken worden uitgevoerd en de eventuele nazorg wordt verzekerd. Het is gericht op het onderzoeken en vergelijken van mogelijke saneringstechnieken.<sup>43 44</sup>

Belangrijk is het volgende:

- Het BSP kan gefaseerd worden opgesteld.<sup>45</sup>

---

<sup>37</sup> Artikel 44 Bodemdecreet. *Parl. St. VI. Parl. 2005-06, nr. 867/1, p. 6.*

<sup>38</sup> Artikel 38,§3 Bodemdecreet. Zie punt 2.1.2.3.

<sup>39</sup> Zie punt 2.1.2.6.

<sup>40</sup> Artikel 2,21° Bodemdecreet.

<sup>41</sup> OVAM (2003) 'Leidraad brownfieldontwikkeling: bodemproblematiek en sanering' (online) (geraadpleegd op 6 november 2007) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres  
<URL: <http://www.ovam.be/jahia/Jahia/cache/offonce/pid/176?actionReq=actionPubDetail&fileItem=1146>>

<sup>42</sup> Artikel 104,§2 (voor overdracht - nieuwe bodemverontreiniging), 109,§2 (voor overdracht - historische bodemverontreiniging) en 113 (voor overdracht - gemengde bodemverontreiniging) Bodemdecreet.

<sup>43</sup> Artikel 47,§§1 en 2 Bodemdecreet.

<sup>44</sup> Parl. St. VI. Parl. 2005-06, nr. 867/1, p. 38.

<sup>45</sup> Artikel 47,§4 Bodemdecreet. Zie punt 2.1.2.3.

- Als de bodemverontreiniging kan worden behandeld door bodemsaneringswerken die ten hoogste honderdtachtig dagen in beslag nemen, kan een **beperkt BSP** opgesteld worden op voorwaarde dat de eigenaar van de grond zich schriftelijk akkoord verklaart met de uitvoering van de bodemsaneringswerken.<sup>46</sup>

- Als het BSP inrichtingen omvat die krachtens het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning of het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, meldings- en/of vergunningsplichtig zijn, of als het werken omvat waarvoor een milieueffectenrapport (MER) of een veiligheidsrapport vereist is, moet OVAM advies vragen aan de bevoegde instanties en is een openbaar onderzoek nodig overeenkomstig de bepalingen van artikel 83 tot 86 van het VLAREBO van 14 december 2007.<sup>47</sup> Als OVAM het BSP conform verklaart, geldt dat ook als milieuvergunning en stedenbouwkundige vergunning.<sup>48</sup>

De **bodemsaneringswerken** ter uitvoering van het (beperkt) BSP<sup>49</sup> gebeuren onder leiding van een erkende bodemsaneringsdeskundige overeenkomstig de in het conformiteitsattest en de standaardprocedure vastgestelde voorwaarden. De bodemsaneringswerken worden beëindigd na het bereiken van de doelstellingen van de bodemsanering.<sup>50 51</sup>

Na de uitvoering van de bodemsaneringswerken volgt een **eindevaluatieonderzoek** onder leiding van een erkende bodemsaneringsdeskundige waarin de resultaten van de bodemsaneringswerken worden opgenomen en indien nodig een voorstel van nazorg wordt geformuleerd. Als het saneringsdoel wordt bereikt, levert OVAM een eindverklaring af.<sup>52</sup>

OVAM kan in de loop van het proces steeds kleine of grote wijzigingen of aanpassingen opleggen ter bijsturing.<sup>53</sup> Als OVAM oordeelt dat de bodemverontreiniging een onmiddellijk gevaar vormt, legt ze veiligheidsmaatregelen op.<sup>54</sup> OVAM kan nazorg opleggen in het conformiteitsattest van het (beperkt) BSP of in de eindverklaring.<sup>55</sup> Als OVAM oordeelt dat de bodemverontreiniging het gebruik van verontreinigde gronden beperkt of verhindert, respectievelijk verhindert overeenkomstig hun bestemming, kan ze gebruiksbepalingen, respectievelijk bestemmingsbepalingen, opleggen.<sup>56</sup> OVAM kan ook steeds ambtshalve tussenkomen.<sup>57</sup>

---

<sup>46</sup> Artikel 56 Bodemdecreet.

<sup>47</sup> Artikel 49 Bodemdecreet.

<sup>48</sup> Artikel 54 Bodemdecreet.

<sup>49</sup> Artikel 2,22° Bodemdecreet.

<sup>50</sup> Artikel 62 en 67,§1 Bodemdecreet.

<sup>51</sup> Zie punt 2.1.2.4.

<sup>52</sup> Artikel 67,§§2 en 3 en 68 Bodemdecreet.

<sup>53</sup> Onder andere artikel 62 Bodemdecreet.

<sup>54</sup> Artikel 69,§1 Bodemdecreet.

<sup>55</sup> Artikel 71,§1 Bodemdecreet.

<sup>56</sup> Artikel 72,§1 en 73,§1 Bodemdecreet.

<sup>57</sup> Artikel 156 tot 161 Bodemdecreet.

### 2.1.2.3 Gefaseerde aanpak van de bodemsanering

Fasering kan gebeuren volgens de te saneren oppervlakte: een volledig kadastraal perceel of meerdere kadastrale percelen tegelijk, een volledig terrein of een gedeelte ervan ...

Er kan ook gefaseerd gewerkt worden volgens de aard van de verontreiniging. Bij meerdere uiteenlopende vormen van bodemvervuiling op eenzelfde terrein kan beslist worden welke eerst gesaneerd worden en voor welke er alleen maar een studie over de kostprijs van de toekomstige sanering gemaakt wordt.<sup>58</sup> Zo moet niet gewacht worden tot de volledige verspreiding van de verontreiniging in kaart is gebracht om de bron van verontreiniging reeds aan te pakken met bodemsaneringswerken. Deze werkwijze maakt het saneringsproces beter beheersbaar voor de beheerder van grote verontreinigde terreinen en maakt afstemming met zaken als bouwprojecten mogelijk.<sup>59</sup> <sup>60</sup> Zo kunnen bedrijven planmatig een financiële reserve aanleggen voor de toekomstige fasen van de vereiste bodemsanering. Er ontstaat ook ruimte om die sanering in de toekomst aan te pakken via efficiëntere, verbeterde of nieuwe saneringstechnieken die vandaag nog niet op punt staan.<sup>61</sup>

### 2.1.2.4 In welke mate saneren<sup>62</sup>?

Bij *nieuwe bodemverontreiniging* moeten de richtwaarden<sup>63</sup> voor de bodemkwaliteit behaald worden. Als dit niet mogelijk is volgens de best beschikbare technieken zonder overmatig hoge kosten (BBT of BATNEEC-principe)<sup>64</sup>, dan moet een betere bodemkwaliteit gerealiseerd worden. Indien dit ook niet haalbaar is, dan moet vermeden worden dat de bodemkwaliteit een risico oplevert of kan opleveren voor mens of milieu. Wanneer de grond in het kader van een voorlopig vastgesteld ontwerp van plan van aanleg of uitvoeringsplan een bestemming krijgt waarvoor strengere bodemsaneringsnormen gelden, dan worden deze laatste als saneringsdoel gehanteerd.<sup>65</sup>

Bij *historische bodemverontreiniging* moet vermeden worden dat de bodemkwaliteit een risico oplevert of kan opleveren voor mens of milieu door gebruik te maken van de BBT. Wanneer de

---

<sup>58</sup> Declerck R. (2008) 'Gefaseerde bodemsanering', *Industrie technisch management*, 36:3, p. 33.

<sup>59</sup> Artikel 38,§3 Bodemdecreet.

<sup>60</sup> *Parl. St.* VI. Parl. 2005-06, nr. 867/1, p. 6.

<sup>61</sup> Declerck R. (2008) 'Gefaseerde bodemsanering', *Industrie technisch management*, 36:3, p. 33.

<sup>62</sup> Dit is het behandelen van bodemverontreiniging door het wegnemen, neutraliseren, immobiliseren, isoleren of afschermen ervan. Artikel 2,20° en 21° Bodemdecreet.

<sup>63</sup> De richtwaarden komen overeen met de waarden waarbij de bodem al zijn functies kan vervullen zonder dat een beperking opgelegd moet worden. Artikel 3,§2 Bodemdecreet.

<sup>64</sup> Flamey P. en Wyckaert S. (2006) *Brownfields. Administratiefrechtelijke leidraad bij de herontwikkeling van vervuilde bedrijfsterreinen aan de hand van een analyse van OVAM-proefdossiers*, Vanden Broele, Brugge.

<sup>65</sup> Artikel 10,§§1 en 2 Bodemdecreet.

grond in het kader van een voorlopig vastgesteld ontwerp van plan van aanleg of uitvoeringsplan een andere bestemming krijgt, dan is de toekomstige bestemming bepalend.<sup>66</sup>

Als bij *gemengde bodemverontreiniging* een onderscheid kan gemaakt worden tussen nieuwe en historische bodemverontreiniging, worden de respectievelijke bepalingen voor elke soort bodemverontreiniging toegepast. Als geen onderscheid kan gemaakt worden, wordt naar alle redelijkheid een zo accuraat mogelijke verdeling tussen beide gemaakt. Als het niet mogelijk is om met de BBT voor elk deel bodemverontreiniging het deel nieuwe en het deel historische bodemverontreiniging afzonderlijk te behandelen, dan zijn uitsluitend de bepalingen van toepassing die gelden voor het grootste gedeelte van de bodemverontreiniging.<sup>67</sup>

#### 2.1.2.5 Overname van verplichtingen door de verwerver

Bij brownfieldherontwikkeling gebeurt het vaak dat projectontwikkelaars brownfieldterreinen aankopen, samen met alle verplichtingen en aansprakelijkheden die daaraan vasthangen. De huidige eigenaar van een verontreinigd terrein wil graag zijn terrein verkopen en wil niets met de sanering ervan te maken hebben, dus verkoopt hij het verontreinigde terrein mét alle daaraan hangende verplichtingen.<sup>68</sup> Deze mogelijkheid is voorzien in artikel 114 van het Bodemdecreet en uitgewerkt in artikel 147 en 148 van het nieuwe VLAREBO van 14 december 2007.

#### 2.1.2.6 Versnelde overdrachtsprocedure

Wanneer de overdracht van de grond hoogdringend is (bijvoorbeeld omwille van sociaal-economische redenen), kan deze reeds na het uitvoeren van een BBO en vóór het opstellen van een BSP doorgaan, op voorwaarde dat de verwerver alle verdere verplichtingen op zich neemt.<sup>69</sup>

De overdrager en de verwerver melden samen aan OVAM hun bedoeling om de versnelde overdrachtsprocedure toe te passen. Bij de aanvraag moeten de volgende documenten gevoegd worden: én het verslag van OBO en BBO of het verslag van BBO, voorzover nog niet in het bezit van OVAM, én een door een erkende bodemsaneringsdeskundige opgemaakte kostenraming van de bodemsanering en de eventuele nazorg, én een schriftelijke verklaring van een andere erkende bodemsaneringsdeskundige (in opdracht van de verwerver) dat hij akkoord gaat met de kostenraming en de bevindingen van het verslag van OBO en BBO of het verslag van BBO.

---

<sup>66</sup> Artikel 21,§§1 en 2 Bodemdecreet.

<sup>67</sup> Artikel 26 en 27,§§1 en 2 Bodemdecreet.

<sup>68</sup> Interview met Pascal Maebe van OVAM.

<sup>69</sup> *Parl. St.* VI. Parl. 2005-06, nr. 867/1, p. 60.

Binnen de zestig dagen na ontvangst van de stukken spreekt OVAM zich uit over de conformiteit van het bodemonderzoek en het verzoek tot versnelde overdracht. Als OVAM niet binnen deze termijn reageert, kan de overdracht plaatsvinden onverminderd de mogelijkheid om de andere bepalingen van het Bodemdecreet later toe te passen.

Als uit het verslag van BBO, het verslag van OBO en BBO of het grondeninformatieregister blijkt dat:

- de bodemsaneringsnormen overschreden zijn, ingeval van *nieuwe bodemverontreiniging*,
  - of de grond is aangetast door een ernstige *historische bodemverontreiniging*
  - of de grond is aangetast door een *gemengde bodemverontreiniging* die de bodemsaneringsnormen overschrijdt (indien *nieuwe bodemverontreiniging*) dan wel een ernstige bodemverontreiniging vormt (indien *historische bodemverontreiniging*),
- kan de overdracht enkel plaatsvinden als de verwerver én jegens OVAM de verbintenis heeft aangegaan een BSP op te stellen en de verdere bodemsanering en de eventuele nazorg uit te voeren, én financiële zekerheden heeft gesteld tot waarborg van de uitvoering van deze verbintenis.<sup>70</sup>

#### 2.1.2.7 Vrijstelling van saneringsplicht: statuut van "Onschuldige bezitter"

##### *Vrijstelling van saneringsplicht*

De overdrager moet geen BSP uitvoeren of de voorwaarden van artikel 104,§2 (voor nieuwe bodemverontreiniging), respectievelijk 109,§2 (voor historische bodemverontreiniging), van het Bodemdecreet naleven<sup>71</sup> als OVAM op basis van het dossier van de risicoground of van het gemotiveerd standpunt van de overdrager oordeelt dat één van de in artikel 105,§1 (voor nieuwe bodemverontreiniging), respectievelijk artikel 110,§1 (voor historische bodemverontreiniging), van het Bodemdecreet gestelde voorwaarden vervuld is.

Zo moet er cumulatief aan de volgende voorwaarden voldaan zijn: de eigenaar moet aantonen dat hij de verontreiniging niet zelf heeft veroorzaakt, dat de verontreiniging tot stand kwam vóór hij eigenaar van de grond werd, dat hij niet op de hoogte was of hoorde te zijn van de verontreiniging op het ogenblik van de verwerving, én dat er sinds 1 januari 1993 geen risico-inrichting op de

---

<sup>70</sup> Artikel 115 Bodemdecreet.

<sup>71</sup> Deze voorwaarden zijn: én de overdrager heeft een (beperkt) bodemsaneringsproject (BSP) opgesteld en hiervoor werd een conformiteitsattest afgeleverd, én hij heeft jegens OVAM de verbintenis aangegaan een BSP op te stellen en de verdere bodemsanering en de eventuele nazorg uit te voeren, én hij heeft financiële zekerheden gesteld tot waarborg van de uitvoering van deze verbintenis.

grond gevestigd was. Deze laatste voorwaarde geldt niet voor een historische bodemverontreiniging.<sup>72</sup>

Wanneer de eigenaar aantoont dat hij aan de voorwaarden voor de vrijstelling van de saneringsplicht voldoet, kan OVAM ambtshalve optreden en de kosten terugvorderen van de aansprakelijke.

Het aspect "op de hoogte zijn of behoren te zijn" is een subjectief gegeven. Artikel 50 van het VLAREBO van 14 december 2007 somt de elementen op waarmee moet rekening gehouden worden bij de beoordeling ervan: bijvoorbeeld het tijdstip van de verwerving van de grond, de hoedanigheid van de eigenaar, zijn ervaring of beroepskennis.

Dit is de uitvoering van de door OVAM in het verleden gehanteerde praktijk. OVAM heeft het gegeven steeds op een zo objectief mogelijke manier proberen te behandelen. De toekenning van het statuut hing van heel wat factoren af. Zo is er onder andere een verschil tussen een particuliere en professionele verwerver. Een particulier kan makkelijker het statuut van onschuldig bezitter verkrijgen, terwijl bij bedrijven wordt gekeken welke soort activiteiten ze zelf hadden op het ogenblik van overdracht. Als de verwerver bijvoorbeeld in dezelfde sector zat als in die van de overdrager, dan hoorde de verwerver op de hoogte te zijn van de verontreiniging. Projectontwikkelaars zouden zo ook op de hoogte moeten zijn, aangezien ze in de vastgoedmarkt zitten. Ook kan men in de aankoopprijs aanwijzingen vinden. Als die prijs duidelijk beneden de marktwaarde lag, kan het goed zijn dat hierin rekening werd gehouden met verontreiniging.<sup>73</sup>

#### *Overdraagbaarheid van de vrijstelling van saneringsplicht*

Als de overdrager voor een bepaalde bodemverontreiniging vrijstelling van de saneringsplicht heeft gekregen, gaat die vrijstelling op het moment van de overdracht van de grond van rechtswege over op de verwerver mits aan een aantal voorwaarden voldaan is (bijvoorbeeld: de verontreiniging is niet tot stand gekomen tijdens een periode dat de verwerver eigendoms- of gebruiksrechten op de grond had).<sup>74</sup>

#### 2.1.2.8 Aansprakelijkheid

De saneringsplichtige draagt de kosten die overeenkomstig het Bodemdecreet gemaakt worden voor het BBO, het waterbodemonderzoek, de bodemsanering en de andere maatregelen van hoofdstuk VI (o.a. de nazorg, de veiligheids- en voorzorgsmaatregelen), evenals voor de schade

---

<sup>72</sup> Artikel 105,§1 (voor nieuwe bodemverontreiniging) en 110,§1 (voor historische bodemverontreiniging) Bodemdecreet.

<sup>73</sup> Interview met Pascal Maebe van OVAM.

<sup>74</sup> Artikel 145 VLAREBO 14 december 2007.



die door deze activiteiten of maatregelen veroorzaakt wordt (omzetting, inkomensschade...). Dit wil niet zeggen dat hij er daadwerkelijk voor moet opdraaien. Als er een aansprakelijke is en deze is gekend, dan kunnen de kosten van hem teruggevorderd worden.

#### *Nieuwe verontreiniging*

Wie de bodemverontreiniging heeft veroorzaakt, is aansprakelijk voor de kosten. Het gaat om een objectieve aansprakelijkheid: er is dus geen bewijs van fout nodig.

De aansprakelijkheid voor de schade die veroorzaakt wordt door de bodemverontreiniging zelf valt niet onder de toepassing van deze regeling. De personen die rechtstreeks door de bodemverontreiniging schade lijden zullen beroep moeten doen op het gemeen aansprakelijkheidsrecht of de bijzondere bepalingen inzake aansprakelijkheid voor schade door milieuverontreiniging.<sup>75</sup>

Als de emissie waardoor de verontreiniging werd veroorzaakt afkomstig is van een inrichting of het gevolg is van een activiteit die vergunnings- of meldingsplichtig is krachtens het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning, is de exploitant van deze inrichting aansprakelijk.<sup>76</sup>

Als meerdere personen aansprakelijk zijn voor eenzelfde bodemverontreiniging, zijn zij hoofdelijk aansprakelijk. Degene die de schadelijder heeft vergoed, heeft een regres tegen de andere aansprakelijke personen in de mate waarin de emissies waarvoor zij aansprakelijk zijn hebben bijgedragen tot het veroorzaken van de verontreiniging.<sup>77</sup>

#### *Historische verontreiniging*

Hier gelden de aansprakelijkheidsregels van vóór 29 oktober 1995. Het gaat hier vooral over artikel 1382 van het Burgerlijk Wetboek betreffende de foutaansprakelijkheid. Hierin wordt gesteld dat iemand aansprakelijk is als de fout, de schade en het oorzakelijk verband bewezen kunnen worden.<sup>78</sup>

#### 2.1.2.9 Risicobeheer

De saneringsplichtige kan in geval van (duidelijke aanwijzingen van) een ernstige *historische vervuiling* ervoor opteren om bij OVAM een verzoek in te dienen om over te gaan tot risicobeheer in plaats van of in afwachting van bodemsanering. Hierdoor kan de saneringsplichtige het beheer

---

<sup>75</sup> Artikel 16,§1 Bodemdecreet. *Parl. St.* VI. Parl. 2005-06, nr. 867/1, p. 24.

<sup>76</sup> Artikel 16,§2 Bodemdecreet.

<sup>77</sup> Artikel 17 Bodemdecreet.

<sup>78</sup> Artikel 25,§1 Bodemdecreet.

van de bodemverontreiniging beter afstemmen op zijn bedrijfsprocessen.<sup>79</sup> De beheerder kan er voor opteren om over te gaan tot fragmentaire of gefaseerde BBO's en BSP's, teneinde delen van de bodemverontreiniging verder te onderzoeken of te saneren in functie van het vastgoedbeheer of de bedrijfsexploitatie. Hij kan er bijvoorbeeld voor opteren om een deel te saneren, gekoppeld aan een bouwproject of aan de sluiting van een bepaald proces.<sup>80</sup>

Risicobeheer is het beheersen van de risico's verbonden aan bodemverontreiniging door het opstellen van een risicobeheersplan dat de wijze vaststelt waarop de aan een ernstige bodemverontreiniging verbonden risico's worden beheerst, door de uitvoering van risicobeheersmaatregelen en door het opmaken van opvolgingsrapporten, overeenkomstig de voorwaarden van artikel 83 tot 88 van het Bodemdecreet.<sup>81</sup>

De saneringsplicht moet opnieuw uitwerking krijgen als onder andere het risicobeheersplan niet tot zijn finale doelstelling leidt (met name het beheersen van de risico's verbonden aan de bodemverontreiniging), of wanneer de betrokken beheerder in gebreke blijft met de uitvoering van het risicobeheer en het bezorgen van opvolgingsrapporten. Ook bij de overdracht van grond moet de verplichting tot bodemsanering terug uitwerking krijgen, omdat dan een geheel nieuwe situatie kan ontstaan met betrekking tot het beheer of met betrekking tot de persoon op wie de saneringsplicht rust. Enkel in geval de verwerver de verplichting op zich neemt om tot bodemsanering over te gaan, en dus ook alle risico's verbonden met die bodemverontreiniging op zich neemt, kan deze ervoor opteren om het risicobeheer verder te zetten.<sup>82 83</sup>

#### 2.1.2.10 Sites

Een omvangrijk brownfieldproject heeft doorgaans betrekking op meerdere percelen die een aaneengesloten geheel vormen. Waar sprake is van vervuiling die zich uitspreidt over een groter oppervlak bestaat nood aan een regeling die toelaat de sanering gezamenlijk in plaats van perceelsgewijs aan te pakken.<sup>84</sup> De site-regeling van hoofdstuk XIV van het Bodemdecreet maakt dit mogelijk.

Een site is een verzameling van (potentieel) verontreinigde gronden<sup>85</sup> vastgesteld door:

- of OVAM, op basis van (potentiële) bodemverontreiniging<sup>86</sup>,

---

<sup>79</sup> *Parl. St.* VI. Parl. 2005-06, nr. 867/1, p. 7.

<sup>80</sup> *Parl. St.* VI. Parl. 2005-06, nr. 867/1, 7 en p. 48.

<sup>81</sup> Artikel 2,23°, 83 en 84,§1 Bodemdecreet.

<sup>82</sup> *Parl. St.* VI. Parl. 2005-06, nr. 867/1, p. 50.

<sup>83</sup> Artikel 119 VLAREBO 14 december 2007.

<sup>84</sup> Flamey P. en Wyckaert S. (2006) *Brownfields. Administratiefrechtelijke leidraad bij de herontwikkeling van vervuilde bedrijfsterreinen aan de hand van een analyse van OVAM-proefdossiers*, Vanden Broele, Brugge.

<sup>85</sup> Artikel 2,15° Bodemdecreet.

<sup>86</sup> Artikel 140,§1 Bodemdecreet.

- of de Vlaamse regering, op basis van andere factoren, na advies van OVAM inzake de (potentiële) bodemverontreiniging en eventueel vergezeld van een potentiële nabestemming<sup>87</sup>.

Binnen de honderdtachtig dagen na de dag van bekendmaking van de aanduiding in het Belgisch Staatsblad moet van rechtswege een site-onderzoek worden uitgevoerd.<sup>88</sup> Dit is een op de site uitgevoerd bodemonderzoek om de (potentiële) bodemverontreiniging afkomstig van de bodemverontreinigende activiteit waarvoor de site is vastgesteld, in kaart te brengen en om de ernst ervan vast te stellen. Het site-onderzoek voldoet aan de doelstellingen van een OBO voor de bodemverontreinigende activiteit waarvoor de site is vastgesteld.<sup>89</sup>

Belanghebbenden kunnen binnen een termijn van zestig dagen na de dag van bekendmaking van de aanduiding van de site in het Belgisch Staatsblad bij aangetekende brief een gemotiveerd verzoek indienen bij OVAM tot exoneration van de verplichting tot uitvoering van een site-onderzoek. OVAM doet uitspraak binnen zestig dagen na ontvangst van het verzoek. Ze is daarbij niet gebonden door de grenzen van de grond die het voorwerp is van het exonatieverzoek, maar kan ook uitspraak doen over andere gronden van de site of over de gehele site. Na de toekenning van de exoneration kan OVAM bij overdracht van een tot de site behorende grond vrijstelling verlenen van een OBO.<sup>90</sup>

De punten 2.1.2.2 (vanaf het BBO) tot 2.1.2.9 zijn van overeenkomstige toepassing op sites.<sup>91</sup>

Wanneer er volgens de siteregeling wordt gesaneerd werkt dit niet schorsend ten aanzien van de toepassing van het Bodemdecreet op een grond die deel uitmaakt van de site, behoudens uitdrukkelijke andersluidende beslissing van OVAM. Hieruit heeft B. Vanheusden afgeleid dat de Vlaamse overheid een nieuw systeem heeft willen creëren dat los kan bestaan van de normale behandeling van bodemverontreinigingen.<sup>92</sup>

OVAM garandeert zonodig een optimale coördinatie.<sup>93</sup>

Belangrijk ten slotte is dat de Vlaamse regering met betrekking tot sites alle schikkingen kan aannemen, afwijkingen toestaan en overeenkomsten afsluiten.<sup>94</sup>

---

<sup>87</sup> Artikel 140,§2 Bodemdecreet.

<sup>88</sup> Artikel 141,§1 Bodemdecreet.

<sup>89</sup> Artikel 2,16° Bodemdecreet.

<sup>90</sup> Artikel 141,§§2 en 3 Bodemdecreet.

<sup>91</sup> Artikel 142 en 145 Bodemdecreet.

<sup>92</sup> Vanheusden, B. (2002) 'Recente ontwikkelingen in het milieurecht: het juridisch kader van de sanering in de 'sites'', *Recht in Beweging, Verslagboek van de 9<sup>e</sup> VRG-Alumnidag 15 maart 2002*, p. 64.

<sup>93</sup> Artikel 143 Bodemdecreet.

<sup>94</sup> Artikel 165 Bodemdecreet.

## 2.2 Ruimtelijke planning

Bij de herontwikkeling van brownfields kan de vastgelegde ruimtelijke bestemming oninteressant zijn. Men heeft voor de ontwikkeling een andere bestemming voor ogen<sup>95</sup> of de huidige bestemming brengt veel te hoge saneringskosten met zich mee<sup>96</sup>. Dan is het aangewezen om de ruimtelijke bestemming te veranderen. Hierbij moet rekening gehouden worden met de ruimtelijke plannen en planprocedures.<sup>97</sup>

### 2.2.1 Regelgeving

Een eerste belangrijk juridisch instrument voor ruimtelijke ordening was de wet van 29 maart 1962 houdende de organisatie van ruimtelijke ordening en stedenbouw (de stedenbouwwet). De wet is opgebouwd uit twee belangrijke delen. Enerzijds zijn er de *planningsinstrumenten*, waarbij de opmaak van plannen geregeld wordt op verschillende niveaus. Anderzijds is er het *vergunningenbeleid*.

Ruimtelijke ordening werd geregeld door bestemmingsplannen. Hierop werd de bestemming van het plangebied ingekleurd. Planning was voorzien op verschillende niveaus, maar enkel de gewestplannen en gemeentelijke plannen van aanleg, die het algemeen plan van aanleg (APA) en het bijzonder plan van aanleg (BPA) omvatten, werden gerealiseerd. Het algemeen plan van aanleg bepaalt de bestemming voor het ganse grondgebied van de gemeente, terwijl het bijzonder plan van aanleg dit slechts voor een deel van het grondgebied doet.<sup>98</sup>

Deze wet bleek echter zijn gebreken te hebben. Er was nood aan nieuwe reglementering. Vooral een nieuw planningsinstrumentarium bleek noodzakelijk. Uiteindelijk kwam die er met het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (DRO)<sup>99</sup>. De ruimtelijke ordening steunt sindsdien op structuurplannen, ruimtelijke uitvoeringsplannen en verordeningen. Het laat een dynamisch ruimtelijk beleid toe waarbij rekening wordt gehouden met veranderende situaties en behoeften, wat vaak nodig is bij brownfielddontwikkelingen.<sup>100</sup> Een aantal bepalingen

---

<sup>95</sup> Bijvoorbeeld: de bestemming is industriegebied en men wil deze wijzigen in woongebied.

<sup>96</sup> Bijvoorbeeld: als de bestemming woongebied is, moet er dieper gesaneerd worden dan bij industriegebied.

<sup>97</sup> OVAM (2003) 'Leidraad brownfielddontwikkeling: ruimtelijke planning' (online) (geraadpleegd op 6 november 2007) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres

<URL: <http://www.ovam.be/jahia/Jahia/cache/offonce/pid/176?actionReq=actionPubDetail&fileItem=1146>>

<sup>98</sup> OVAM (2003) 'Leidraad brownfielddontwikkeling: ruimtelijke planning' (online) (geraadpleegd op 6 november 2007) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres

<URL: <http://www.ovam.be/jahia/Jahia/cache/offonce/pid/176?actionReq=actionPubDetail&fileItem=1146>>

<sup>99</sup> B.S. 8 juni 1999.

<sup>100</sup> OVAM (2003) 'Leidraad brownfielddontwikkeling: ruimtelijke planning' (online) (geraadpleegd op 6 november 2007) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres

<URL: <http://www.ovam.be/jahia/Jahia/cache/offonce/pid/176?actionReq=actionPubDetail&fileItem=1146>>

van de oude regeling, het op 22 oktober 1996 gecoördineerde Stedenbouwdecreet (DROG), is echter onder bepaalde voorwaarden nog van toepassing.<sup>101</sup>

### 2.2.2 Overzicht van de planningsinstrumenten

De tabel<sup>102</sup> hieronder bevat een overzicht van de planningsinstrumenten in Vlaanderen. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen structuur- of beleidsplannen en uitvoeringsplannen. Deze categorieën zullen verder kort besproken worden in de volgende paragrafen.

Er moet opgemerkt worden dat de bestemmingsplannen, opgemaakt op basis van de stedenbouwwet van 1962, geldig blijven tot ze vervangen worden door nieuwe structuur- en uitvoeringsplannen.<sup>103</sup>

<b>Beleidsplannen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)</li><li>• Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS)</li><li>• Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS)</li></ul>
<b>Uitvoeringsplannen</b>	
1. bestemmingsplannen	<ul style="list-style-type: none"><li>• Gewestplan</li><li>• Gemeentelijke plannen (Algemeen plan van aanleg en Bijzonder plan van aanleg, zie 2.2.1)</li></ul>
2. uitvoeringsplannen	<ul style="list-style-type: none"><li>• Gewestelijke Ruimtelijke Uitvoeringsplannen (GRUP)</li><li>• Provinciale Ruimtelijke Uitvoeringsplannen (PRUP)</li><li>• Gemeentelijke Ruimtelijke Uitvoeringsplannen (GemRUP)</li></ul>

#### 2.2.2.1 Structuurplanning

Voorheen legden de gewestplannen de bestemmingen van het gebied vast. Deze plannen waren echter te statisch en hielden geen rekening met de veranderende maatschappij. Met

---

<sup>101</sup> Flamey P. en Wyckaert S. (2006) *Brownfields. Administratiefrechtelijke leidraad bij de herontwikkeling van vervuilde bedrijfsterreinen aan de hand van een analyse van OVAM-proefdossiers*, Vanden Broele, Brugge.

<sup>102</sup> Devos D. en Martens B. (2004) *Brownfields in Vlaanderen*, Kluwer, Mechelen.

<sup>103</sup> Devos D. en Martens B. (2004) *Brownfields in Vlaanderen*, Kluwer, Mechelen.

structuurplanning, dat de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening op een meer flexibele manier vastlegt, is een dynamisch ruimtelijk beleid wel mogelijk.<sup>104</sup>

Structuurplannen zijn beleidsplannen waarin de overheid zijn langetermijnvisie op de ruimtelijke ontwikkeling van een bepaald gebied weergeeft. Het legt de ruimtelijke structuur vast die de overheid voor ogen heeft. Het structuurplan geeft dus geen regels of voorschriften, maar legt enkel een kader vast waaraan de voorschriften moeten voldoen. De uitvoeringsplannen, die de bestemming en de aanwending van de terreinen bepalen, moeten dus voldoen aan de algemene voorwaarden van het structuurplan. Structuurplannen worden opgemaakt op het niveau van het Vlaams Gewest (Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen of RSV), op dat van de provincie (Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan, PRS) en op dat van de gemeente (Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan, GRS).<sup>105 106</sup>

Wat betekent dit nu concreet voor de ontwikkeling van brownfields? De ontwikkeling van een brownfield zal moeten opgenomen worden in de structuurplanning. Dit is noodzakelijk als de toekomstige ontwikkeling ook in een uitvoeringsplan wil vastgelegd worden zodat ontwikkeling mogelijk wordt. Men moet dan aangeven wat de gewenste ruimtelijke structuur van de brownfield is. Het beslissingsniveau moet natuurlijk ook bepaald worden en er moet vermeden worden dat de verschillende structuurplannen tegenstrijdig zijn. Voor brownfieldontwikkelingen op grote schaal gebeurt de structuurplanning meestal op gewestelijk of provinciaal niveau.<sup>107</sup>

De termijn waarin een structuurplan zal opgemaakt of gewijzigd worden zal meer dan een jaar duren. Daarna moet nog een uitvoeringsplan opgemaakt worden, zodat op basis hiervan de nodige vergunningen kunnen worden verleend. Net zoals de verschillende procedures bij bodemsanering de ontwikkeling van een brownfield vertragen, wordt ook hier weer de ontwikkeling aanzienlijk gehinderd. Deze lange termijnen kunnen het hele proces bemoeilijken, aangezien voor de financiering van het brownfieldproject duidelijkheid moet bestaan over de toekomstige bestemming van het gebied. Ook bij de keuze om functiegericht te saneren, waarbij de bestemming natuurlijk gekend moet zijn, levert dit natuurlijk problemen op. Het is dan misschien

---

<sup>104</sup> Intercommunale Ontwikkelingsmaatschappij voor de Kempen (2008) 'Ruimtelijke ordening. Uitvoeringsplannen en bestemmingsplannen' (online) (geraadpleegd op 8 juli 2008) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres

<URL: <http://www.iok.be/htmlsite/ruimtelijkemain.html>>

<sup>105</sup> Devos D. en Martens B. (2004) *Brownfields in Vlaanderen*, Kluwer, Mechelen.

<sup>106</sup> OVAM (2003) 'Leidraad brownfieldontwikkeling: ruimtelijke planning' (online) (geraadpleegd op 6 november 2007) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres

<URL: <http://www.ovam.be/jahia/Jahia/cache/offonce/pid/176?actionReq=actionPubDetail&fileItem=1146>>

<sup>107</sup> Devos D. en Martens B. (2004) *Brownfields in Vlaanderen*, Kluwer, Mechelen.

raadzaam om de structuur- en uitvoeringsplanning te laten samenlopen. Vanaf het moment dat het structuurplan vastgesteld wordt, kan de opmaak van het uitvoeringsplan gestart worden.<sup>108</sup>

#### 2.2.2.2 Uitvoeringsplanning

Ruimtelijke uitvoeringsplannen worden opgemaakt ter uitvoering van het ruimtelijk structuurplan. Ze concretiseren de visie en beleidsdoelstellingen van het structuurplan. Er kan echter een bestemmingsplan gelden als de gemeente nog geen goedgekeurd ruimtelijk structuurplan heeft. Dan wordt geen ruimtelijk uitvoeringsplan opgemaakt, maar een bijzonder plan van aanleg om de bestemmingen van het gewestplan te wijzigen.<sup>109</sup>

Ruimtelijke uitvoeringsplannen bestaan op drie niveaus. Het Vlaams gewest (gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen of GRUP), de provincie (provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen of PRUP) en de gemeente (gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen of GemRUP) kunnen ze ter uitvoering van hun structuurplannen opmaken. Ten opzichte van de oude situatie, geregeld door de stedenbouwwet, vervangen de gewestelijke RUP's de gewestplannen en de gemeentelijke RUP's de algemene plannen van aanleg en de bijzondere plannen van aanleg. Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen zijn volledig nieuw.

Bij brownfieldontwikkeling zal moeten nagegaan worden of de herontwikkeling verenigbaar is met het bestaande plan van aanleg of uitvoeringsplan. Zo niet, zal dit opgemaakt moeten worden in een RUP of BPA als de vroegere regelgeving nog van toepassing is. Welke overheid bevoegd is voor de opmaak, wordt bepaald in het desbetreffende structuurplan. De opmaak van een RUP kan lang aanslepen. De lange termijnen zijn ook hier weer problematisch bij de ontwikkeling van brownfields.<sup>110</sup>

---

<sup>108</sup> Devos D. en Martens B. (2004) *Brownfields in Vlaanderen*, Kluwer, Mechelen.

<sup>109</sup> Intercommunale Ontwikkelingsmaatschappij voor de Kempen (2008) 'Ruimtelijke ordening. Uitvoeringsplannen en bestemmingsplannen' (online) (geraadpleegd op 8 juli 2008) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres  
<URL: <http://www.iok.be/htmlsite/ruimtelijkemain.html>>

<sup>110</sup> Devos D. en Martens B. (2004) *Brownfields in Vlaanderen*, Kluwer, Mechelen.

## 2.3 Brownfieldconvenantendecreet

### 2.3.1 Eerste stap naar een geïntegreerd brownfieldbeleid

Juridisch-administratief bevindt de brownfieldontwikkeling zich op een kruispunt van de meest diverse beleidsdomeinen: ruimtelijke ordening, bodemverontreiniging, milieu, beheer van afvalstoffen, monumenten- en landschapszorg, natuurbehoud... Zeker niet alle projecten zullen worden geconfronteerd met al deze verschillende juridisch-administratieve vraagstellingen. Bovendien zal elk project met eigen erg specifieke factoren rekening moeten houden. Eén vast model voor brownfieldontwikkeling is aldus een utopie. Er is telkens een geëigende, flexibele aanpak vereist. De overheid wil via het Brownfieldconvenantendecreet<sup>111</sup> dat 'maatwerk' in goede banen leiden via 'brownfieldconvenanten'.<sup>112</sup>

### 2.3.2 Brownfieldconvenanten

#### 2.3.2.1 Doel

Een brownfieldconvenant is een instrument van het grondbeleid en streeft naar een duurzame ruimtelijke ontwikkeling in het kader van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening.<sup>113</sup>

#### 2.3.2.2 Partijen

Een brownfieldconvenant is een overeenkomst naar burgerlijk recht<sup>114</sup> die wordt gesloten tussen de Vlaamse regering enerzijds, en de actoren (projectontwikkelaars, grondeigenaars, investeerders) en de regisseurs (de openbare besturen: gemeente- en provinciebesturen, subsidiërende en vergunnende overheden, ontwikkelingsmaatschappijen...) bij een brownfieldproject<sup>115</sup> anderzijds.<sup>116</sup> Deze werkwijze maakt het mogelijk dat tussen alle betrokken administraties, instanties en

---

<sup>111</sup> Decreet van 30 maart 2007 betreffende de brownfieldconvenanten, *B.S.* 19 juni 2007.

<sup>112</sup> *Parl. St.* VI. Parl. 2006-07, nr. 1059/1, p. 4 en 5.

<sup>113</sup> Artikel 4 Brownfieldconvenantendecreet.

<sup>114</sup> Artikel 9 Brownfieldconvenantendecreet.

<sup>115</sup> Een brownfieldproject is een omschreven geheel van structurele maatregelen dat via de herontwikkeling van een brownfield (voor een definitie zie punt 1.1.2.2) leidt tot realisaties op economisch, sociaal en milieuvlak. Onder herontwikkeling wordt verstaan: de verwerving van projectgronden, en/of de (her)uitrusting van projectgronden en de (her)aanleg van nuttige infrastructuur, en/of de afbraak, uitbreiding en/of modernisering van de op de projectgronden gelegen constructies, en/of de inplanting van nieuwe constructies op projectgronden, en/of de ontplooiing van nieuwe activiteiten op projectgronden. Artikel 3,§1 Brownfieldconvenantendecreet

<sup>116</sup> Artikel 3,§2 en 4 Brownfieldconvenantendecreet.



personen klare en duidelijke werkafspraken worden gemaakt, zodanig dat bij de aanvang van het project meteen duidelijkheid wordt gegeven over bepaalde temporele en procedurele vereisten en verwachtingen. Het brownfieldconvenant sluit aldus een aantal intrinsieke voordelen in, met name de coöperatie en synergie tussen de verschillende projectbetrokkenen.<sup>117</sup>

Daarnaast is een belangrijke rol weggelegd voor de Participatiemaatschappij Vlaanderen nv (PMV) en voor de OVAM. PMV heeft een duidelijke functie binnen het financieel kader van de brownfieldconvenanten. OVAM op haar beurt speelt een belangrijke rol bij de sanering van de projectgronden. Hun onderlinge verhouding moet vastgelegd worden in een protocol.<sup>118 119</sup>

### 2.3.2.3 Totstandkoming en evaluatie

Een brownfieldconvenant kan worden gesloten in de periode van 30 maart 2007 tot 31 december 2009.<sup>120</sup> Voorafgaand aan de afsluiting moeten onderhandelingen gevoerd worden.

De aanvraag om over te gaan tot onderhandelingen overeenkomstig artikel 8 van het Brownfieldconvenantendecreet moest ingediend worden uiterlijk op 21 december 2007. Ze moest gebeuren op basis van de procedure vermeld in de oproep van 27 juli 2007 inzake het indienen van een aanvraag tot onderhandelingen omtrent de totstandkoming van een brownfieldconvenant.<sup>121</sup> Concreet werden ongeveer vijftig aanvragen ingediend.<sup>122</sup> Tweeënveertig dossiers werden gegrond en ontvankelijk verklaard. Met de partners achter deze dossiers zullen onderhandelingen worden aangeknoopt die in de loop van het najaar moeten leiden tot de eerste brownfieldconvenanten.<sup>123</sup> Een tijdelijke brownfieldcel is belast met het voeren van onderhandelingen namens de Vlaamse regering. De cel is samengesteld uit personen met expertise op het vlak van ruimtelijke ordening, economie, milieubeleid en -wetgeving en bodemsanering ...<sup>124</sup>

Een expertenpanel evalueert in de loop van 2009 de algemene werking van de brownfieldprojecten en -convenanten in het bijzonder op het vlak van de performantie van de methodologie van de brownfieldconvenanten, de relatie tussen de convenanten en de duurzame ontwikkeling, de bestaande praktische, decretale en reglementaire knelpunten voor de totstandkoming en implementatie van convenanten...<sup>125</sup>

---

<sup>117</sup> *Parl. St. Vl.* Parl. 2006-07, nr. 1059/1, p. 5.

<sup>118</sup> Artikel 3,§2 en 21 Brownfieldconvenantendecreet.

<sup>119</sup> *Parl. St. Vl.* Parl. 2006-07, nr. 1059/3, p. 7.

<sup>120</sup> Artikel 5 Brownfieldconvenantendecreet.

<sup>121</sup> B.S. 6 augustus 2007.

<sup>122</sup> Interview met Freek Coopman en Griffin De Baere van het kabinet van Vlaams Minister Ceysens.

<sup>123</sup> Persmededeling van de Vlaamse regering van 18 juli 2008.

<sup>124</sup> Interview met Freek Coopman en Griffin De Baere van het kabinet van Vlaams Minister Ceysens.

<sup>125</sup> Artikel 24,§1 Brownfieldconvenantendecreet.

#### 2.3.2.4 Inhoud

In een brownfieldconvenant worden afspraken gemaakt over onder andere: de globale duur van het brownfieldproject; de procedurale behandeling van projectgebonden aanvragen betreffende goedkeuringen, machtigingen, vergunningen of subsidies; de inspannings- en resultaatverbintenissen van de actoren; de wijze van ondersteuning, begeleiding en aansturing van en rapportering over de vooruitgang van het project...<sup>126</sup>

#### 2.3.2.5 Facilitair kader ten behoeve van brownfieldconvenanten

Eens een brownfieldproject voorwerp uitmaakt van een brownfieldconvenant gaan deuren open op het vlak van juridisch-administratieve en financiële faciliteiten.

##### *Éénloketfunctie*

De Vlaamse regering voorziet in een éénloketfunctie voor de aanvragen voor en de informatie-uitwisseling over goedkeuringen, machtigingen, vergunningen en steunmaatregelen in het kader van een brownfieldproject dat het voorwerp uitmaakt van een convenant. Het loket wordt georganiseerd in de schoot van het Vlaams Agentschap Ondernemen (VLAO).<sup>127</sup>

##### *Versoepeling van procedures in het kader van bepaalde regelgeving*

De Vlaamse regering kan afwijkingen toestaan op het vlak van de goedkeuringen, machtigingen, vergunningen en subsidies in het kader van onder andere het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten, het decreet van 28 juli 1985 betreffende de milieuvergunning, het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, het Bodemdecreet, het decreet van 18 mei 1999 betreffende de organisatie van de ruimtelijke ordening. Het betreft de duur van de behandeltermijnen en van het eventuele openbaar onderzoek, de chronologie van het procedureverloop en de omvang van de voor het verkrijgen van de goedkeuring, machtiging, vergunning of subsidie aan te leveren informatie. De afwijkingen zijn uitvoerbaar binnen een termijn van zestig kalenderdagen na de voorlegging ervan aan het parlement.<sup>128</sup>

##### *Werken en handelingen van algemeen belang*

Alle werken en handelingen die kaderen binnen een brownfieldconvenant worden op het vlak van de ruimtelijke ordening beschouwd als zogenaamde 'werken van algemeen belang' in de zin van

---

<sup>126</sup> Artikel 6 Brownfieldconvenantendecreet.

<sup>127</sup> Artikel 12 Brownfieldconvenantendecreet.

<sup>128</sup> Artikel 13 Brownfieldconvenantendecreet.

artikel 103 van het decreet van 18 mei 1999 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening. Deze kwalificatie biedt onder meer de mogelijkheid voor de bevoegde besturen om in het kader van vergunningsaanvragen af te wijken van de toepasselijke bestemmingsvoorschriften.<sup>129</sup>

#### *Vrijstelling van financiële zekerheidsstelling*

Indien het brownfieldconvenant voldoende waarborgen biedt dat de saneringsverplichtingen daadwerkelijk zullen worden nageleefd, kan OVAM de saneringsplichtige vrijstellen van de in het Bodemdecreet voorziene financiële zekerheidsstelling bij eigendomsoverdrachten.<sup>130</sup>

#### *Vrijstelling van registratierechten*

Er wordt voorzien in de vrijstelling van registratierechten voor de overeenkomsten of eigendomsaanwijzingen in de zin van artikel 44, 109 en 131 van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten.<sup>131</sup> Hiervoor is een attest vereist waarin wordt bevestigd dat de overdracht of de aanwijzing gebeurt met het oog op de realisatie van een brownfieldproject dat het voorwerp uitmaakt van een brownfieldconvenant. Het model hiervan werd vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering van 9 november 2007.<sup>132</sup>

#### *Faciliteiten op het vlak van het administratief goederenrecht*

De Vlaamse Regering kan in het kader van een brownfieldconvenant en wanneer dit nodig blijkt, de volgende faciliteiten toekennen: vestiging van erfdienstbaarheden van openbaar nut<sup>133</sup>, onteigening of machtiging tot onteigening<sup>134</sup>, vervreemding van domeingoederen die behoren tot het openbaar domein en vestiging van zakelijke rechten erop<sup>135</sup>, het tijdelijk afzien van de mogelijkheid tot uitoefening van het recht van voorkoop<sup>136</sup>.

#### *Financiële faciliteiten*

De deelname door PMV aan een brownfieldontwikkelingsproject kan ondermeer de vorm aannemen van een financiële tussenkomst, een participatie in een PPS-rechtspersoon (Publiek Private Samenwerking<sup>137</sup>) of een tussenkomst met betrekking tot de verzekering die kan afgesloten

---

<sup>129</sup> Artikel 14 Brownfieldconvenantendecreet. *Parl. St.* VI. Parl. 2006-07, nr. 1059/3, p. 7.

<sup>130</sup> Artikel 15 Brownfieldconvenantendecreet.

<sup>131</sup> Artikel 25 Brownfieldconvenantendecreet.

<sup>132</sup> B.S. 4 februari 2008

<sup>133</sup> Artikel 16,§1 Brownfieldconvenantendecreet.

<sup>134</sup> Artikel 17,§1 Brownfieldconvenantendecreet.

<sup>135</sup> Artikel 18 Brownfieldconvenantendecreet.

<sup>136</sup> Artikel 20 Brownfieldconvenantendecreet.

<sup>137</sup> Voor een definitie: zie punt 4.2.3.

worden ter dekking van de overschrijding van de kosten voor de herontwikkeling van brownfields, dan wel tot afscherming van de aansprakelijkheden.<sup>138</sup>

#### 2.3.2.6 Billijke return

Uit de gezamenlijk ondersteunde brownfieldprojecten moet een billijke return voortvloeien.<sup>139</sup> De Vlaamse regering sluit slechts een brownfieldconvenant af indien de betrokken actoren de stabiliteit, slaagkansen en relevantie van het project op kennelijk voldoende wijze hebben gemotiveerd door middel van de omschrijving van de ligging en de staat van de projectgronden, een financieel plan, de omschrijving van de expertise en de kredietwaardigheid van de projectontwikkelaars...<sup>140</sup>

---

<sup>138</sup> Oproep van 27 juli 2007 inzake het indienen van een aanvraag tot onderhandelingen omtrent de totstandkoming van een brownfieldconvenant, B.S. 6 augustus 2007.

<sup>139</sup> Artikel 21, §2, 2° Brownfieldconvenantendecreet.

<sup>140</sup> Artikel 7 Brownfieldconvenantendecreet.

### 3 Knelpunten bij de herontwikkeling van brownfields

Om de aantrekkelijkheid van brownfieldherontwikkeling na te gaan, is het nodig om de knelpunten ervan te identificeren.

Literatuur uit de Verenigde Staten, waar brownfieldontwikkeling een bloeiende sector is, leert dat er vier grote knelpunten zijn voor het ontwikkelen van brownfields door de private sector. Zo zorgen de onzekerheden rond verontreiniging, aansprakelijkheid, een complexe regelgeving en kapitaalverschaffing dat vele brownfields onaangeroerd blijven.<sup>141</sup> Deze knelpunten zijn ook herkenbaar in Vlaanderen en hebben tot gevolg dat de voorkeur gegeven wordt aan de ontwikkeling van onbezoedelde greenfields waar een veel lagere risicograad aanwezig is.

De milieurisico's vormen het voornaamste knelpunt. Milieurisico's worden veroorzaakt door de aanwezigheid of vermoede verontreiniging die eigen is aan vele brownfields. Ze kunnen onderverdeeld worden in risico's ten gevolge van de verontreiniging zelf en aansprakelijkheidsrisico's.<sup>142</sup> Milieurisico's zijn de voornaamste kostenfactor en vereisen zware (sanerings)procedures en derhalve een ingewikkelde regelgeving. Aldus zijn zij veroorzaker van andere knelpunten zoals kapitaalverschaffing (de hoge saneringskosten schrikken investeerders af) en omslachtige en zware procedures (een complexe regelgeving).

Het feit dat elke brownfield anders is, vormt een extra moeilijkheid bij brownfieldherontwikkeling. Zo verschilt de ligging van de brownfield, de omgeving rond de brownfield, verschillen de aanwezige bodemproblemen (waardoor ook de duur van de sanering varieert)... Het is een andere site met andere eigenaars, andere ontwikkelaars, buurtbewoners... Er bestaat dus geen algemeen toepasbare aanpak die werkt voor alle brownfields. Elke brownfieldherontwikkeling heeft een specifiek verloop, specifieke kenmerken, een eigen tempo.<sup>143 144 145</sup>

---

<sup>141</sup> BenDor T.K. en Metcalf S.S. (2005) 'Conceptual Modelling and Dynamic Simulation of Brownfield Redevelopment', Paper gepresenteerd op de *International System Dynamics Society Conference*, Boston. Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres

<URL: <http://207.44.232.77/conferences/2005/proceed/index.htm>>

<sup>142</sup> OVAM (2003) 'Leidraad brownfieldontwikkeling: deelthema risicobeheer' (online) (geraadpleegd op 6 november 2007) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres

<URL: <http://www.ovam.be/jahia/Jahia/cache/offonce/pid/176?actionReq=actionPubDetail&fileItem=1146>>

<sup>143</sup> Interview met Maarten Bettens van Participatiemaatschappij Vlaanderen (PMV).

<sup>144</sup> Interview met Youri Van Der Zwalm van Professional Sustainable Reliable Brownfield Developers nv (PSR).

<sup>145</sup> McCarthy L. (2002) 'The brownfield dual land-use policy challenge: reducing barriers to private redevelopment while connecting reuse to broader community goals', *Land Use Policy*, 19:4, p. 287-296.

### 3.1 Verontreiniging

Het merendeel van de brownfields wordt gekenmerkt door de (vermoede) aanwezigheid van verontreiniging. Die verontreiniging maakt dat het moeilijk is, soms zelfs onmogelijk, om de totale saneringskosten en -duur in te schatten. Deze onzekerheden vormen een echt knelpunt voor brownfieldontwikkeling.<sup>146</sup> De meeste ontwikkelaars willen niet het risico lopen hogere kosten te moeten dragen en/of vertragingen op te lopen omwille van de vervuiling en verkiezen daarom greenfields.

#### 3.1.1 Technische en wetenschappelijke onzekerheden

De sanering van een verontreinigde brownfield gaat gepaard met heel wat risico's. Er bestaat een waaier van saneringstechnieken waarvan de prijzen zeer uiteenlopend zijn. Sommige technieken bevinden zich nog in een experimentele fase, andere hebben hun nut al bewezen. Het aanbod is dus groot en er rijzen heel wat vragen alvorens de eigenlijke sanering plaatsvindt. Welke is de meest gepaste saneringstechniek voor de desbetreffende vervuiling? Hoe lang zal men moeten saneren? Hoeveel zal dit alles kosten? Het saneringsbudget is dus zeer moeilijk in te schatten en het gevaar bestaat dat het overschreden wordt.<sup>147 148</sup>

In sommige gevallen kan de concrete invulling van het project omwille van de saneringstechniek nog niet bepaald worden. Stel dat het grondwater verontreinigd is en er gebruik moet worden gemaakt van grondwateronttrekking om het grondwater te zuiveren. Hiervoor moeten op de site op bepaalde punten onttrekkingsputten geplaatst worden. Om de optimale locaties van deze putten te bepalen, wordt gebruik gemaakt van simulatiemodellen. De herontwikkeling wordt hierdoor bemoeilijkt, want als ontwikkelaar moet je op OVAM wachten tot de modellen klaar zijn en weet je niet waar deze putten komen te staan. Hoe kan je bijvoorbeeld de bouwwerken plannen, als je niet op de hoogte bent van de locatie van de onttrekkingsputten?<sup>149 150</sup>

---

<sup>146</sup> McCarthy L. (2002) 'The brownfield dual land-use policy challenge: reducing barriers to private redevelopment while connecting reuse to broader community goals', *Land Use Policy*, 19:4, p. 287-296.

<sup>147</sup> Interview met Youri Van Der Zwalm van PSR.

<sup>148</sup> OVAM (2003) 'Leidraad brownfieldontwikkeling: deelthema risicobeheer' (online) (geraadpleegd op 6 november 2007) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres <URL: <http://www.ovam.be/jahia/Jahia/cache/offonce/pid/176?actionReq=actionPubDetail&fileItem=1146>>

<sup>149</sup> Interview met Johan Van Den Berghe en Veronique Vastmans van de stad Maasmechelen.

<sup>150</sup> OVAM (2003) 'Leidraad brownfieldontwikkeling: bodemproblematiek en sanering' (online) (geraadpleegd op 6 november 2007) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres <URL: <http://www.ovam.be/jahia/Jahia/cache/offonce/pid/176?actionReq=actionPubDetail&fileItem=1146>>

Tijdens de saneringswerken kan daarenboven blijken dat de vooropgestelde techniek in de praktijk niet werkbaar is. De sanering kan falen.<sup>151</sup> <sup>152</sup> Mogelijk kan er ook bijkomende onvoorziene vervuiling aan het licht komen. In de praktijk blijkt dit zelfs bij ervaren brownfieldontwikkelaars mogelijk. Professional Sustainable Reliable Brownfield Developers nv (PSR) kreeg met dit probleem te kampen doordat verouderde plannen de juiste diepte van de kelders niet aangaven. De vooraf gedane boringen waren dus niet voldoende diep, waardoor achteraf op teer werd gestoten.<sup>153</sup>

Als brownfieldontwikkelaar mag men niet blindelings vertrouwen op het bodemonderzoek. Het is zo dat geen enkel terreinonderzoek, hoe gedetailleerd ook, met 100% zekerheid alle verontreinigingsaspecten weergeeft.<sup>154</sup> Vermits verontreiniging zeer variabel is in de tijd en in de ondergrond en de genomen monsters van een bodemonderzoek slechts een fractie van het terrein betreffen, is het mogelijk dat de vervuiling wordt onderschat of zelfs helemaal niet wordt gedetecteerd.<sup>155</sup>

Het Bodemdecreet probeert hier meer zekerheid te creëren door strengere regels voor het bodemonderzoek op te leggen. Daar waar vroeger bij het OBO een beperkt historisch onderzoek en beperkte monsterneming vereist was, wordt nu een volwaardig historisch onderzoek geëist.<sup>156</sup>

Bepaalde bodemsaneringsdeskundigen beschikken niet over voldoende expertise. Ze maken vaak fouten<sup>157</sup> <sup>158</sup> en trekken haastig conclusies om snel geld binnen te halen. Als hun onderzoeken niet verkocht raken omwille van een te hoge prijs, halen ze die naar beneden bijvoorbeeld door minder boringen uit te voeren. Dit betekent wel dat het resultaat minder gedetailleerd is, met het gevaar dat het onderzoek onvolledig en niet correct is.<sup>159</sup> PSR maakt daarom gebruik van, naast de door OVAM verplichte onafhankelijke bodemsaneringsdeskundigen, eigen deskundigen.<sup>160</sup>

---

<sup>151</sup> OVAM (2003) 'Leidraad brownfieldontwikkeling: deelthema risicobeheer' (online) (geraadpleegd op 6 november 2007) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres

<URL: <http://www.ovam.be/jahia/Jahia/cache/offonce/pid/176?actionReq=actionPubDetail&fileItem=1146>>

<sup>152</sup> OVAM (2003) 'Brownfieldproblematiek – inleiding en evolutie in het buitenland' (online) (geraadpleegd op 6 november 2007) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres

<URL: <http://www.ovam.be/jahia/Jahia/cache/offonce/pid/176?actionReq=actionPubSearch&searchString=brownfields&sort1=type&sort2=title&sort3=date&showTable=1>>

<sup>153</sup> Interview met Youri Van Der Zwalm van PSR.

<sup>154</sup> OVAM (2003) 'Brownfieldproblematiek – inleiding en evolutie in het buitenland' (online) (geraadpleegd op 6 november 2007) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres

<URL: <http://www.ovam.be/jahia/Jahia/cache/offonce/pid/176?actionReq=actionPubSearch&searchString=brownfields&sort1=type&sort2=title&sort3=date&showTable=1>>

<sup>155</sup> OVAM (2003) 'Leidraad brownfieldontwikkeling: deelthema risicobeheer' (online) (geraadpleegd op 6 november 2007) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres

<URL: <http://www.ovam.be/jahia/Jahia/cache/offonce/pid/176?actionReq=actionPubDetail&fileItem=1146>>

<sup>156</sup> Artikel 3,§4 van het decreet van 22 februari 1995 betreffende de bodemsanering en artikel 28,§1 Bodemdecreet.

<sup>157</sup> Interview met Johan Van Den Berghe en Veronique Vastmans van de stad Maasmechelen.

<sup>158</sup> Interview met Fred Haghebaert van Brownfields nv (onderdeel van SITA Remediation).

<sup>159</sup> Interview met Kristof De Smet van Brownfield Capital Partners nv (BROCAP).

<sup>160</sup> Interview met Youri Van Der Zwalm van PSR.

De verontreiniging kan tot gevolg hebben dat de eigenlijke oplevering van een brownfieldproject een stuk later valt dan die bij een traditionele ontwikkeling omdat er gesaneerd moet worden. Soms kan er tijdens de sanering gestart worden met de bouw, maar vaak kan de bouwfase pas aangevat worden als de sanering voltooid is. De inkomsten van de ontwikkeling worden zo opgeschoven en men moet dus ook over een langere periode financieren. De rentelast zal dus zeer zwaar doorwegen.

Als een project later dan gepland opgeleverd wordt omdat de sanering verkeerd werd ingeschat, bestaat bovendien het gevaar dat concurrerende projecten, inclusief greenfields, eerder op de markt komen. Hierdoor wordt een deel van de markt dus ingenomen, waardoor toekomstige opbrengsten van het brownfieldproject kunnen dalen.<sup>161</sup>

### *3.1.2 In welke mate saneren?*

Het Bodemdecreet en het VLAREBO van 14 december 2007 stellen de te volgen procedures bij bodemverontreiniging vast. Niettegenstaande het de doelstelling van OVAM is deze regels op consistente wijze toe te passen, is, omwille van een verschil in interpretatie, de uitvoering ervan in een zekere mate variabel.<sup>162</sup>

In de praktijk wordt de mate waarin gesaneerd moet worden vaak als moeilijk ervaren. Volgens OVAM is er bij de saneringsplichtige vaak onduidelijkheid over de mate waarin gesaneerd moet worden. OVAM krijgt dan ook vaak kandidaat-kopers over de vloer om te informeren met welke sanering OVAM akkoord kan gaan. Zo kunnen ze de kostprijs ervan al bepalen en inschatten of hun project rendabel zal zijn.<sup>163</sup>

Het Bodemdecreet laat onderhandelingen met OVAM toe: het is dus vooraf onzeker wat OVAM nu precies zal toestaan. Door middel van het BBT- of BATNEEC-principe kan een afwijking van de terugsaneerwaarde gemotiveerd worden en is er dus onderhandelingsruimte. Dit kan zeer nuttig zijn bij brownfieldontwikkeling, omdat een dergelijke sanering zeer hoge kosten kan veroorzaken.<sup>164</sup> De boodschap is dus: vooraf met OVAM onderhandelen, zonet bestaat het gevaar dat meer gesaneerd wordt dan nodig is.

---

<sup>161</sup> Interview met Youri Van Der Zwalmen van PSR.

<sup>162</sup> OVAM (2003) 'Leidraad brownfieldontwikkeling: deelthema risicobeheer' (online) (geraadpleegd op 6 november 2007) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres  
<URL: <http://www.ovam.be/jahia/Jahia/cache/offonce/pid/176?actionReq=actionPubDetail&fileItem=1146>>

<sup>163</sup> Interview met Pascal Maebe van OVAM.

<sup>164</sup> OVAM (2003) 'Leidraad brownfieldontwikkeling: bodemproblematiek en sanering' (online) (geraadpleegd op 6 november 2007) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres  
<URL: <http://www.ovam.be/jahia/Jahia/cache/offonce/pid/176?actionReq=actionPubDetail&fileItem=1146>>



Bij brownfieldontwikkeling moet rekening gehouden worden met de toekomstige bestemming van het goed. In die zin verschilt een brownfieldproject van een puur saneringsproject, waar men vertrekt vanuit de maatstaven van het bodemdecreet. Een saneringsproject heeft als doel de grond te herstellen in functie van de kenmerken die het terrein met zijn huidige bestemming heeft. Er wordt dus geen rekening gehouden met toekomstige ontwikkelingen. In het geval van brownfields is het onlogisch om te kijken naar de huidige bestemming. Hier koppelt men best de sanering aan de toekomstige bestemming (functiegerichte sanering).<sup>165</sup> Als een bestemmingswijziging nodig is, hetgeen een zekere tijd in beslag neemt, kan de sanering een stuk verlaat worden, aangezien er bij functiegerichte sanering zekerheid moet bestaan over de bestemming.

Voor heel wat ontwikkelaars werkt de onzekerheid frustrerend. Probam nv (PROBAM) vindt dat een ontwikkelaar nooit zeker weet wat hij mag en kan realiseren. De overheid kan bij wijze van spreke van de ene op de andere dag de bestemming veranderen, waardoor de saneringsgraad<sup>166</sup> ook onzeker blijft.<sup>167</sup> Brownfield Capital Partners nv (BROCAP) stelt dat er bij de sanering onvoldoende rekening wordt gehouden met de toekomstige bestemming. Als BROCAP een brownfield wil kopen waar al onderzoek op is verricht, is dit gebeurd dit in functie van de bestaande gebruikersbepalingen. Het betrokken BSP werd al goedgekeurd door OVAM en publiek gemaakt. Als BROCAP de sanering wil herdefiniëren in functie van de toekomstige bestemming, moet er weer onderhandeld worden met OVAM en moet dit opnieuw publiek gemaakt worden.<sup>168</sup>

### 3.1.3 Stigma

Als een brownfield verontreinigd is, of er zelfs maar een vermoeden is van verontreiniging, zorgt dit voor een negatief imago. Dit zogenaamde stigma dat veroorzaakt wordt door de angst voor de vervuiling maakt dat het publiek een "afkeer" heeft van de brownfieldsite.<sup>169</sup>

Een herontwikkeling kan botsen op weerstand van de buurt. Buurtbewoners staan vaak afkerig tegenover de sanering van een brownfield. Ze vrezen dat giftige stoffen zullen vrijkomen en dat er heel wat hinder door de werken zal zijn. Ook maken ze zich zorgen over de toekomstige activiteiten die op de brownfield zullen plaatsvinden en vrezen ze hiervan last te zullen

---

<sup>165</sup> Interview met Kristof De Smet van BROCAP.

<sup>166</sup> Bijvoorbeeld: als de bestemming woongebied is, moet er dieper gesaneerd worden dan bij industriegebied.

<sup>167</sup> Interview met Marc Verschueren van PROBAM.

<sup>168</sup> Interview met Kristof De Smet van BROCAP.

<sup>169</sup> Tam E.K.L. en Beyer P.H. (2002) 'Remediation of contaminated lands: a decision methodology for site owners', *Journal of Environmental Management*, 64:1, p. 387-400.

ondervinden. Dit wordt ook wel eens het *Not In My Backyard*-syndroom ("niet in mijn achtertuin") genoemd.<sup>170</sup>

Het feit dat een brownfieldterrein vervuild is geweest, maakt daarenboven de verkoop ervan, zelfs na grondige sanering, heel wat moeilijker dan die van greenfields. Potentiële kopers of huurders zullen eerder kiezen voor onbezoedelde gronden of greenfields, dan een voormalig vervuilde brownfield.<sup>171</sup>

Uit onderzoek in de Verenigde Staten blijkt dat het stigma een grotere invloed heeft op kopers dan op huurders.<sup>172</sup> Mogelijk is dit omdat men als eigenaar van de grond achteraf nog met onvoorziene problemen te kampen kan krijgen. Als de wetgeving rond bodem bijvoorbeeld binnen een aantal jaar zou verstrengen, bestaat het gevaar dat men als eigenaar van een voormalige brownfield opnieuw zal moeten saneren. De eerder uitgevoerde sanering kan immers niet meer volstaan, moesten de bodemsaneringsnormen verstrengen. De koper van een brownfield loopt dus nog het risico om in de toekomst bijkomend te moeten saneren.<sup>173</sup>

### 3.1.4 Belangrijke knelpunten ten gevolge van het Bodemdecreet

Enkele bepalingen van het Bodemdecreet zorgen voor extra druk bij de herontwikkeling van brownfields. Zo halen vele brownfieldontwikkelaars de grondverzetsregeling als problematisch aan en vormt het stellen van de financiële zekerheid tegenover OVAM een extra belasting.

#### 3.1.4.1 Grondverzet

Van zodra riolerings- of bouwwerken plaatsvinden en de grond wordt uitgegraven en vervoerd, treedt de grondverzetsregeling in werking. Het Bodemdecreet legt deze regeling vast, omdat het gebruik van uitgegraven bodem kan leiden tot verspreiding van verontreinigde grond.<sup>174</sup> Als bijvoorbeeld grond van een bepaald terrein uitgegraven wordt, kan deze verontreinigd zijn boven

---

<sup>170</sup> Horemans, E. en Vanneste, D. (2008) 'Duurzame herontwikkeling van brownfields: een keuze voor participatie', *Ruimte en planning*, 28:2, p. 39-53.

<sup>171</sup> OVAM (2003) 'Leidraad brownfieldontwikkeling: bodemproblematiek en sanering' (online) (geraadpleegd op 6 november 2007) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres

<URL: <http://www.ovam.be/jahia/Jahia/cache/offonce/pid/176?actionReq=actionPubDetail&fileItem=1146>>

<sup>172</sup> Meyer P.B. en Lyons T.S. (2000) 'Lessons from private sector brownfield redevelopers', *Journal of the American Planning Association*, 66:1, p. 46-57.

<sup>173</sup> OVAM (2003) 'Brownfieldproblematiek – inleiding en evolutie in het buitenland' (online) (geraadpleegd op 6 november 2007) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres

<URL:<http://www.ovam.be/jahia/Jahia/cache/offonce/pid/176?actionReq=actionPubSearch&searchString=brownfields&sort1=type&sort2=title&sort3=date&showTable=1>>

<sup>174</sup> OVAM (2008) 'Samen werken aan een goede bodemkwaliteit' (online) (geraadpleegd op 5 juli 2008) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres

<URL: <http://www.ovam.be/jahia/Jahia/cache/offonce/pid/176?actionReq=actionPubDetail&fileItem=1146>>

de saneringsnorm. Als deze grond daarna elders wordt neergestort, kan hier nieuwe verontreiniging ontstaan. Er zijn dus regels nodig om dit te voorkomen.<sup>175</sup>

Als aan alle verplichtingen van het Bodemdecreet is voldaan, zodat de eigenlijke ontwikkeling kan starten, betekent dit niet dat er geen kosten met betrekking tot de bodem meer zullen zijn. Het is mogelijk dat volgens het BATNEEC-principe een deel van de verontreiniging vandaag mag blijven zitten of zelfs dat sanering niet nodig is, maar dat in de toekomst verdere maatregelen nodig zijn zodat de uitgegraven grond vaak verwerkt moet worden.<sup>176 177</sup>

Het is dus mogelijk dat de verkoper van een grond niet verplicht is te saneren, maar dat de brownfieldontwikkelaar achteraf bij het uitgraven van de grond de aarde wel naar een grondreinigingscentrum moet voeren en hiervan de kosten moet dragen.<sup>178</sup> Voor de ontwikkelaar is dit een bijkomende kost die in sommige gevallen zelfs hoger kan zijn dan die van een sanering en dit vooral bij terreinen waar niet gesaneerd moet worden.<sup>179</sup>

Deze extra kost kan (gedeeltelijk) vermeden worden mits enige creativiteit van de ontwikkelaars. Zo werd bij de herontwikkeling van de Limburgse mijnterreinen een afwijking aangevraagd om mijnstenen, een afvalstof, als bouwstof te mogen gebruiken. Als ze bijvoorbeeld werden gebruikt in een vluchtheuvel, mochten de stenen op de site blijven liggen.<sup>180</sup>

#### 3.1.4.2 Financiële zekerheid

Om er zeker van te zijn dat de sanering van een risicoground effectief wordt uitgevoerd, verplicht OVAM het stellen van een financiële zekerheid. Als de sanering dan niet (tijdig) wordt uitgevoerd, kan OVAM met deze zekerheid de bodemsanering laten uitvoeren.

Het bedrag van de financiële zekerheid wordt door OVAM vastgesteld op basis van een door haar goedgekeurde raming van saneringskosten<sup>181</sup>. Voor ontwikkelaars betekent dit een dubbele uitgave: men betaalt de saneringskosten en daarbovenop nog de financiële zekerheid. Projectontwikkelaars zien deze zekerheid als een overbodige belasting. Als zij een project starten is het de bedoeling om het uit te voeren. Dit is voor hen al voldoende zekerheid dat de sanering zal

---

<sup>175</sup> Interview met Pascal Maebe van OVAM.

<sup>176</sup> OVAM (2003) 'Leidraad brownfieldontwikkeling: bodemproblematiek en sanering' (online) (geraadpleegd op 6 november 2007) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres <URL: <http://www.ovam.be/jahia/Jahia/cache/offonce/pid/176?actionReq=actionPubDetail&fileItem=1146>>

<sup>177</sup> Interview met Pascal Maebe van OVAM.

<sup>178</sup> Interview met Youri Van Der Zwalm van PSR.

<sup>179</sup> Interview met Pascal Maebe van OVAM.

<sup>180</sup> Interview met Filip Rommens van de Limburgse Reconversie maatschappij (LRM).

<sup>181</sup> Artikel 9 VLAREBO 14 december 2007.

gebeuren. De financiële zekerheid geeft enkel extra druk en weegt zwaar door op de financiële status van een brownfieldproject.<sup>182</sup>

De toepassing van artikel 15 van het Brownfieldconvenantendecreet kan hier een oplossing bieden. OVAM kan namelijk de saneringsplichtige vrijstellen van de financiële zekerheid bij eigendomsoverdracht indien het brownfieldconvenant voldoende waarborgen biedt dat de saneringsverplichtingen daadwerkelijk zullen worden nageleefd.

### 3.2 Aansprakelijkheid

De vervuiling kan migreren buiten de perceelsgrenzen van de brownfield en naburige gronden aantasten. Als de vervuiling schade toebrengt aan derden kan men aansprakelijk gesteld worden en moet de schade vergoed worden.<sup>183</sup> De vrees om hiervoor aansprakelijk gesteld te worden, vormt een belangrijk knelpunt bij de brownfieldherontwikkeling.

Vervuiling die migreert naar een naburig bedrijfsperceel kan economische schade veroorzaken in de vorm van een inkomstenderving omdat het productieproces moet stilgelegd worden en moet vergoed worden.<sup>184</sup> Ook kan een schadevergoeding geëist worden als de vervuilde brownfield er de directe oorzaak van is dat omliggende eigendommen in waarde verminderen.<sup>185</sup>

Als de verontreiniging migreert naar een naburig perceel moet dat perceel mogelijkwerwijs gesaneerd worden. De hiervoor door derden gedragen saneringskosten<sup>186</sup> kunnen teruggevorderd worden. Ook kan tijdens de saneringswerkzaamheden van een brownfield verontreiniging migreren naar nabijgelegen gronden. In dit geval kan men ook aansprakelijk gesteld worden voor de saneringskosten van derden.<sup>187</sup>

De vervuiling kan ook lichamelijke schade toebrengen, bijvoorbeeld wanneer ze migreert naar de tuinen van omliggende huizen. Dit brengt gezondheidsrisico's voor de bewoners mee.<sup>188</sup> Zonder

---

<sup>182</sup> Interview met Pascal Maebe van OVAM.

<sup>183</sup> Interview met Youri Van Der Zwalmen van PSR.

<sup>184</sup> Interview met Youri Van Der Zwalmen van PSR.

<sup>185</sup> OVAM (2003) 'Leidraad brownfieldontwikkeling: deelthema risicobeheer' (online) (geraadpleegd op 6 november 2007) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres

<URL: <http://www.ovam.be/jahia/Jahia/cache/offonce/pid/176?actionReq=actionPubDetail&fileItem=1146>>

<sup>186</sup> Tenzij zij onschuldig bezitter zijn, want dan moeten zij de kosten niet eerst dragen.

<sup>187</sup> OVAM (2003) 'Leidraad brownfieldontwikkeling: deelthema risicobeheer' (online) (geraadpleegd op 6 november 2007) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres

<URL: <http://www.ovam.be/jahia/Jahia/cache/offonce/pid/176?actionReq=actionPubDetail&fileItem=1146>>

<sup>188</sup> Interview met Youri Van Der Zwalmen van PSR.

migratie van verontreiniging kan de verontreiniging op de brownfieldsite zelf echter ook lichamelijke schade toebrengen.<sup>189</sup>

De voorvermelde aansprakelijkheidsrisico's kunnen aanleiding geven tot bijkomende gerechts- en expertisekosten ter verdediging van ingediende schadevergoedingen.<sup>190</sup>

### 3.3 Complexe regelgeving

Het volgen van de federale, regionale en gemeentelijke regelgeving kan heel wat tijd en kosten veroorzaken.<sup>191</sup> Dit wordt door vele als een belangrijk knelpunt bij brownfieldherontwikkeling gezien.

Er is niet één te volgen gestroomlijnde procedure bij brownfieldontwikkeling. Heel wat onzekere factoren zorgen ervoor dat het herontwikkelen van een brownfield een zeer tijdrovende bezigheid wordt. Ruimtelijke uitvoeringsplannen moeten aangepast worden, bodemonderzoeken en bodemsaneringsplannen moeten goedgekeurd worden, er kunnen problemen met milieu- en stedenbouwkundige vergunningen zijn. Een hoop complexe procedures moet doorlopen worden, zodat de eigenlijke uitgifte van de herontwikkelde brownfield lang op zich kan laten wachten.<sup>192</sup>

Daarenboven vormt de rechtsonzekerheid een probleem. Zal de gewenste herbestemming bekomen worden? Wordt het bodemsaneringsproject goedgekeurd?<sup>193</sup> Er moet lang en veel onderhandeld worden, bijvoorbeeld met OVAM, de stad of de gemeente. De stad of de gemeente moet bijvoorbeeld achter de herbestemming staan. Zij werken echter met andere maatstaven en moeten eigen, specifieke procedures volgen. Brownfieldontwikkelaars daarentegen willen de procedures zo snel mogelijk doorlopen. Het continu onderhandelen vergt wel eens meer tijd dan initieel werd ingeschat.<sup>194 195</sup>

Doordat het zo'n tijdrovend proces is, kunnen bovendien andere problemen opduiken, zoals bijvoorbeeld dat van de leegstand. PSR wacht bijvoorbeeld reeds vijf jaar op de goedkeuring van

---

<sup>189</sup> OVAM (2003) 'Leidraad brownfieldontwikkeling: deelthema risicobeheer' (online) (geraadpleegd op 6 november 2007) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres

<URL: <http://www.ovam.be/jahia/Jahia/cache/offonce/pid/176?actionReq=actionPubDetail&fileItem=1146>>

<sup>190</sup> OVAM (2003) 'Leidraad brownfieldontwikkeling: deelthema risicobeheer' (online) (geraadpleegd op 6 november 2007) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres

<URL: <http://www.ovam.be/jahia/Jahia/cache/offonce/pid/176?actionReq=actionPubDetail&fileItem=1146>>

<sup>191</sup> OVAM (2003) 'Brownfieldproblematiek – inleiding en evolutie in het buitenland' (online) (geraadpleegd op 6 november 2007) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres

<URL:<http://www.ovam.be/jahia/Jahia/cache/offonce/pid/176?actionReq=actionPubSearch&searchString=brownfields&sort1=type&sort2=title&sort3=date&showTable=1>>

<sup>192</sup> Interview met Freek Coopman en Griffin De Baere van het kabinet van Vlaams Minister Ceysens.

<sup>193</sup> Interview met Maarten Bettens van Participatiemaatschappij Vlaanderen (PMV).

<sup>194</sup> Interview met Youri Van Der Zwalm van PSR.

<sup>195</sup> Interview met Kristof De Smet van BROCAP.

het RUP van één van hun projecten, wat ervoor gezorgd heeft dat het project op de leegstandslijst is gekomen. Op het project moet nu bijgevolg leegstandsbelasting betaald worden.<sup>196</sup>

Er zijn dus verschillende regelgevingen op het gebied van milieu, ruimtelijke ordening, economie... die niet op elkaar zijn afgestemd. De betrokken overheden hebben een verschillende visie op de brownfieldproblematiek, wat een belemmering vormt bij de herontwikkeling ervan. Er is nood aan interdisciplinaire samenwerking. Men moet een globaal zicht op de situatie verkrijgen, zodat het proces van brownfieldontwikkeling sneller en makkelijker kan verlopen.<sup>197</sup> <sup>198</sup> De éénloketfunctie van het Brownfieldconvenantendecreet kan een belangrijke verbetering zijn.

### 3.4 Gebrekkige informatie

Er is onvoldoende informatie over brownfields in Vlaanderen. Veel projectontwikkelaars en investeerders zijn op zoek naar een geschikte brownfield, maar er bestaat geen lijst van. Er is dus nood aan een geïntegreerde databank op het niveau van de verschillende overheden. Momenteel wordt gewerkt aan een ruimtemonitor op Vlaams niveau. Deze zal informatie rond brownfields vrijgeven en zal zonder twijfel de interesse voor brownfields doen toenemen.<sup>199</sup> Uit literatuur van de Verenigde Staten blijkt ook dat brownfieldontwikkeling wordt bemoeilijkt door een gebrek aan geïntegreerde informatie en databank van de verschillende overheidsadministraties.<sup>200</sup>

### 3.5 Kapitaalverschaffing

De overheid heeft onvoldoende middelen om alle brownfields in Vlaanderen te financieren. De private sector moet bijgevolg aangetrokken worden om kapitaal voor de herontwikkeling van brownfields ter beschikking te stellen. Kapitaal voor brownfieldontwikkeling is echter moeilijk te vinden.<sup>201</sup>

Er werd reeds vastgesteld dat brownfieldontwikkeling met heel wat onzekerheden gepaard kan gaan. Door de onzekerheden rond verontreiniging zijn bijvoorbeeld saneringskosten en –termijnen onvoorspelbaar. Er bestaat bovendien een kans op hoge aansprakelijkheidskosten, daar de

---

<sup>196</sup> Interview met Youri Van Der Zwalm van PSR.

<sup>197</sup> Horemans, E. en Vanneste, D. (2008) 'Duurzame herontwikkeling van brownfields: een keuze voor participatie', *Ruimte en planning*, 28:2, p. 39-53.

<sup>198</sup> Interview met Freek Coopman en Griffin De Baere van het kabinet van Vlaams Minister Ceysens.

<sup>199</sup> Interview met Freek Coopman en Griffin De Baere van het kabinet van Vlaams Minister Ceysens.

<sup>200</sup> McCarthy L. (2002) 'The brownfield dual land-use policy challenge: reducing barriers to private redevelopment while connecting reuse to broader community goals', *Land Use Policy*, 19:4, p. 287-296.

<sup>201</sup> OVAM (2003) 'Brownfieldproblematiek – inleiding en evolutie in het buitenland' (online) (geraadpleegd op 6 november 2007) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres <URL:<http://www.ovam.be/jahia/Jahia/cache/offonce/pid/176?actionReq=actionPubSearch&searchString=brownfields&sort1=type&sort2=title&sort3=date&showTable=1>>

verontreiniging schade aan derden kan berokkenen. Ten slotte vormen juridische onzekerheden zoals de rechtsonzekerheid over een herbestemming een belangrijke belemmering. Hoe kan je kapitaal aantrekken als er zo veel onzekerheid is?<sup>202</sup> <sup>203</sup> Bovendien willen private investeerders snel resultaten zien<sup>204</sup>. Deze zijn bij een brownfieldproject pas laat zichtbaar omwille van de tijdrovende procedures die doorlopen moeten worden. De financiering van een brownfieldproject vormt daarom het laatste belangrijke knelpunt bij brownfieldherontwikkeling.

Voor de kapitaalverschaffing van een brownfieldproject kan beroep gedaan worden op financierders en investeerders. Deze laatsten willen, in ruil voor het kapitaal dat ze verstrekken, participeren in het project en zijn dus meestal rechtstreeks verbonden met het brownfieldproject. Financierders en investeerders kijken bijgevolg anders naar de risico's die hun financiering/investering met zich mee brengt.<sup>205</sup>

Zo zijn financierders over het algemeen bezorgd over het solvabiliteitsrisico, het onderpandrisico en het aansprakelijkheidsrisico. Het solvabiliteitsrisico omvat de terugbetalingscapaciteit van de ontleners. Als het saneringsbudget overschreden wordt, is het bijvoorbeeld mogelijk dat de ontleners de lening niet meer kan terugbetalen. In het geval dat de brownfieldsite als onderpand werd gegeven voor de financiering, kan, als de verontreiniging werd onderschat, de waarde van de brownfield verminderen en is het onderpand voor de financierder dus minder waard. Dit is het onderpandrisico. Het aansprakelijkheidsrisico, ten slotte, is de mogelijkheid om alle aansprakelijkheden en verplichtingen van de ontleners te moeten overnemen. Als de financierder de brownfieldsite overneemt, bijvoorbeeld bij faillissement van de ontleners, is het mogelijk dat deze de lopende rechtszaken ten gevolge van de verontreiniging moet overnemen of dat deze de financiële zekerheid ten opzichte van OVAM moet dragen.<sup>206</sup>

De vrees van investeerders is van andere aard. Zij kijken vooral naar het rendementsrisico. Zo vrezen ze een daling van hun rendement of het verlies van hun initiële investering. Omdat ze participeren in het project is het ook mogelijk dat hun aandeel in het project vermindert.<sup>207</sup>

---

<sup>202</sup> Interview met Maarten Bettens van Participatiemaatschappij Vlaanderen (PMV).

<sup>203</sup> McCarthy L. (2002) 'The brownfield dual land-use policy challenge: reducing barriers to private redevelopment while connecting reuse to broader community goals', *Land Use Policy*, 19:4, p. 287-296.

<sup>204</sup> Interview met Freek Coopman en Griffin De Baere van het kabinet van Vlaams Minister Ceysens.

<sup>205</sup> OVAM (2003) 'Leidraad brownfieldontwikkeling: financiering en subsidiemogelijkheden' (online) (geraadpleegd op 6 november 2007) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres <URL: <http://www.ovam.be/jahia/Jahia/cache/offonce/pid/176?actionReq=actionPubDetail&fileItem=1146>>

<sup>206</sup> OVAM (2003) 'Leidraad brownfieldontwikkeling: financiering en subsidiemogelijkheden' (online) (geraadpleegd op 6 november 2007) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres <URL: <http://www.ovam.be/jahia/Jahia/cache/offonce/pid/176?actionReq=actionPubDetail&fileItem=1146>>

<sup>207</sup> OVAM (2003) 'Leidraad brownfieldontwikkeling: financiering en subsidiemogelijkheden' (online) (geraadpleegd op 6 november 2007) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres <URL: <http://www.ovam.be/jahia/Jahia/cache/offonce/pid/176?actionReq=actionPubDetail&fileItem=1146>>

Om kapitaal aan te trekken, is het van belang de onzekerheden in kaart te brengen. Een goede en accurate inschatting van alle risico's is van groot belang om financierders enige zekerheid te verschaffen. Investeerders moeten beloond worden met een hoger rendement dan dat van een traditionele investering, omwille van de hoge risico's die ze bereid zijn te nemen.<sup>208</sup> Dit is gelijkaardig aan een belegging. Daar wil de belegger ook vergoed worden in functie van het gelopen risico.<sup>209</sup>

---

<sup>208</sup> Interview met Kristof De Smet van BROCAP.

<sup>209</sup> Interview met Youri Van Der Zwalm van PSR.



## 4 Succesvol herontwikkelen

### 4.1 Brownfieldontwikkeling: een bloeiende sector?

Brownfieldherontwikkeling is een opkomende markt die de meesten liever links laten liggen, omwille van de vele eraan verbonden risico's. Toch vormt de herontwikkeling van brownfields een opportuniteit voor echte ondernemers. Juist omdat anderen er liever hun handen niet aan vuil maken, zijn er weinig spelers op de markt zijn en kunnen er dus buitengewone winsten behaald kunnen worden.

In de Verenigde Staten heerst sinds enige tijd een opvallende trend met betrekking tot brownfields, namelijk de opkomst van ondernemers die niet afgeschrikt worden door de risico's die verbonden zijn aan brownfieldontwikkeling. Meyer en Lyons (2000) noemen deze *Environmental Merchant Bankers* of EMB's. Het zijn echte ondernemers die, door hun expertise die ze hebben opgebouwd op het gebied van brownfields, mooie winsten kunnen behalen met brownfieldprojecten. Ze hebben kennis ontwikkeld op juridisch gebied, zijn bekend met de milieurisico's, bezitten een goede kennis van risicofinanciering... Door hun specifieke kennis van brownfieldontwikkeling en het voordeel dat ze kunnen halen uit verlaagde prijzen op de vastgoedmarkt is winst haalbaar bij brownfieldprojecten. Ze ontvangen als het ware een risicopremie (grotere winsten) voor de hoge risico's die ze hebben gedragen.<sup>210</sup>

Eén van de bekendste Amerikaanse brownfieldontwikkelaars is Cherokee. Het bedrijf is sinds het begin van de jaren negentig actief in brownfieldontwikkeling en kan aanzien worden als een echte 'EMB'er'. Zijn expertise op het gebied van brownfieldherontwikkeling en zijn investeringsfonds, het Cherokee fund waarvan het vierde in 2005 gelanceerd werd met een kapitaal van \$ 1,2 miljard, resulteert in een reeks van succesvolle projecten met sterke financiële resultaten.<sup>211</sup>

In Vlaanderen is brownfieldontwikkeling nog een redelijk recente activiteit. Het aantal echte brownfieldondernemers, dat zich enkel op brownfields concentreert, kan op één hand geteld worden. PSR en Brownfields nv (onderdeel van SITA Remediation) zijn sinds 1999 actief, BROCAP sinds 2004. PROBAM, een projectontwikkelingsbedrijf, profileert zich sinds kort ook als brownfieldmanager en wil dit jaar nog projecten rond brownfields opstarten.

Volgens PSR moet wel een onderscheid gemaakt worden tussen de professionele brownfieldontwikkelaars en de aannemers-saneerders die zich profileren als brownfieldontwikkelaars. In tegenstelling tot aannemers-saneerders nemen echte

---

<sup>210</sup> Meyer P.B. en Lyons T.S. (2000) 'Lessons from private sector brownfield redevelopers.', *Journal of the American Planning Association*, 66:1, p. 46-57.

<sup>211</sup> <http://www.cherokeefund.com/>

brownfieldontwikkelaars alle risico's over. De kern van de *business* is dus risico-overdracht. PSR bijvoorbeeld neemt alle risico's onherroepelijk over en zonder opschortende voorwaarden.<sup>212</sup>

Het feit dat ondernemers zoals BROCAP, PSR en SITA zich zeer specifiek (blijven) richten op brownfieldontwikkeling, wijst erop dat deze aantrekkelijk is of kan zijn. De vraag is of het door de vele eraan verbonden risico's een bezigheid is die voor iedereen is weggelegd.

## 4.2 Overheidstussenkomst

### 4.2.1 Argumenten pro

Private projectontwikkelaars willen winst maken. Zij laten brownfields meestal links liggen, omdat er veel onzekerheden en risico's aan verbonden zijn. Brownfieldontwikkeling is dan ook zelden een zuiver private aangelegenheid. Vaak is overheidstussenkomst of zelfs overheidsinitiatief nodig zodat brownfields die anders zouden blijven liggen, herontwikkeld raken.<sup>213</sup> Dit is vooral van belang bij projecten waar de kosten zeer hoog (kunnen) oplopen. De overheid moet deze projecten, de echt zware brownfields of de zogenaamde blackfields<sup>214</sup> zelf herontwikkelen en saneren<sup>215</sup> of lanceren door bijvoorbeeld fondsen ter beschikking te stellen<sup>216</sup>.

Er zijn voor de overheid voldoende belangrijke maatschappelijke en economische beweegredenen om tussen te komen in de ontwikkeling van brownfields. Er zijn het tekort aan industriegronden en de grote druk op de greenfields tengevolge daarvan. Bovendien kunnen verwaarloosde sites een belangrijk gezondheidsrisico inhouden voor de omgeving en vormen ze een hinderpaal voor de stadsvernieuwing en de economische ontwikkeling. Eenmaal ontwikkeld, kunnen voormalige brownfields de katalysator zijn voor de heropleving van de buurt: nieuwe economische activiteiten (financiële dienstverlening, shoppingcentra, culturele of recreatieve infrastructuur), investeringen en jobs, de verbetering van de lokale leefomgeving en van de openbare gezondheid, de inperking van de mobiliteitsproblematiek...<sup>217</sup>

Er moet wel voor gezorgd worden dat alles op een kwaliteitsvolle, duurzame manier kan gebeuren. Het is niet de bedoeling om nieuwe bedrijventerreinen aan te leggen en binnen tien jaar opnieuw te moeten herbeginnen. Nazorg en preventie met betrekking tot de bestaande brownfields is zeer

---

<sup>212</sup> Interview met Youri Van Der Zwalm van PSR.

<sup>213</sup> Flamey P. en Wyckaert S. (2006) *Brownfields. Administratiefrechtelijke leidraad bij de herontwikkeling van vervuilde bedrijfsterreinen aan de hand van een analyse van de OVAM-proefdoossiers*, Vanden Broele, Brugge.

<sup>214</sup> Voor een definitie: zie punt 1.1.2.2.

<sup>215</sup> McCarthy L. (2002) 'The brownfield dual land-use policy challenge: reducing barriers to private redevelopment while connecting reuse to broader community goals', *Land Use Policy*, 19:4, p. 287-296.

<sup>216</sup> Interview met Youri Van Der Zwalm van PSR.

<sup>217</sup> *Parl. St. VI. Parl. 2006-07, nr. 1059/1, p. 3.*

belangrijk.<sup>218</sup> In dit opzicht vormen duurzame bedrijventerreinen een interessant alternatief wanneer nieuwe industriële activiteit op de site overwogen wordt. Een duurzaam bedrijventerrein wordt gekenmerkt door samenwerking tussen bedrijven die resulteert in een doelmatig energiegebruik, een minimalisering van schadelijke uitstoten, een gezamenlijke efficiënte inzameling van afvalproducten, een efficiënt gebruik van nutsvoorzieningen, optimalisatie van de transportstromen (goederen, personen)... Om werkzaam te zijn is het aangewezen dat dit initiatief actief wordt gestimuleerd door de overheid.<sup>219</sup>

Het is voor de overheid echter zoeken naar een evenwicht. Zo is de subsidiëring van bedrijventerreinen<sup>220 221</sup> aan extra kwaliteitsvoorwaarden gekoppeld (bijvoorbeeld de CO2-neutraliteit<sup>222</sup>) die achteraf nog gedurende een aantal jaren vervuld moeten worden<sup>223</sup>. Dit heeft echter tot gevolg dat sommige projectontwikkelaars afhaken. Zij geven er de voorkeur aan om het project vrij te kunnen ontwikkelen en niet voor een langere termijn gebonden te zijn aan allerlei voorwaarden, ook al verliezen zij daardoor subsidies. Vandaar dat in artikel 16 van het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2007 houdende subsidiëring van bedrijventerreinen nu 10% van de totale subsidie voor beheer bestemd is. De bedoeling die erachter zit, is om het terrein privaat te ontwikkelen en het beheer daarna over te laten aan een publieke speler. Hiervoor kan een beroep worden gedaan op de PPS-constructie<sup>224 225</sup>.

Overheidstussenkomst is in bepaalde gevallen aangewezen, maar privaat initiatief blijft nodig. De overheid beschikt immers niet over de nodige middelen (kapitaal, know how...) om zelfstandig aan brownfieldontwikkeling te doen. Bovendien zal de uitvoering van projecten door de private ontwikkelaars op een veel snellere manier gebeuren dan bijvoorbeeld door een intercommunale, omdat voor hen het maken van winst primeert.<sup>226</sup>

---

<sup>218</sup> Interview met Freek Coopman en Griffin De Baere van het kabinet van Vlaams Minister Ceysens.

<sup>219</sup> Van Aerschot, W. (2002) 'Van brownfields naar duurzame bedrijventerreinen', *Leefmilieu*, 25:6, p. 189-194.

<sup>220</sup> Besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2007 houdende subsidiëring van bedrijventerreinen, *B.S.* 5 juli 2007.

<sup>221</sup> Zie punt 4.2.4.4.2.

<sup>222</sup> Dit is de vereiste dat het elektriciteitsverbruik van de bedrijven op het terrein alleen mag afkomstig zijn uit de aankoop van groene stroom, de aankoop van CO2-emissierechten of door de opwekking van groene stroom door het bedrijf zelf of door een combinatie van voorgaande mogelijkheden. Artikel 5 van het ministerieel besluit van 1 oktober 2007 houdende de uitwerking van de CO2-neutraliteit op de bedrijventerreinen, *B.S.* 15 oktober 2007.

<sup>223</sup> Artikel 16 van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2007 houdende subsidiëring van bedrijventerreinen, *B.S.* 5 juli 2007.

<sup>224</sup> Voor een definitie: zie punt 4.2.3.

<sup>225</sup> Interview met Freek Coopman en Griffin De Baere van het kabinet van Vlaams Minister Ceysens.

<sup>226</sup> Interview met Freek Coopman en Griffin De Baere van het kabinet van Vlaams Minister Ceysens.

#### 4.2.2 Argumenten contra

Uit onderzoek van Meyer en Lyons blijkt dat EMB's geen voorstander zijn van overheidstussenkomst. Dit maakt brownfieldontwikkeling gemakkelijker, waardoor mogelijke concurrenten worden aangetrokken en de winsten bijgevolg moeten gedeeld worden.<sup>227</sup> Hun Vlaamse collega's daarentegen vinden dat de overheid het herontwikkelen van brownfields aantrekkelijker moet maken. Het is voor hen een zeer interessante markt, maar bijsturing door de overheid is nodig.<sup>228 229 230</sup>

#### 4.2.3 Samenwerking tussen de overheid en de private sector

De complexe regelgeving is een belangrijk knelpunt bij de herontwikkeling van brownfields. Het volgen van de procedures kan heel wat tijd en geld kosten. Daarom hechten brownfieldontwikkelaars groot belang aan een nauwe samenwerking met de overheid (op Vlaams, regionaal en lokaal niveau). Hoe eerder de overheid gecontacteerd wordt en ermee onderhandeld wordt, hoe beter de inschatting van het verloop van het brownfieldproject en dus ook de timing.<sup>231 232</sup>

De samenwerking kan nog verder gaan, namelijk door middel van een PPS-constructie. Bij deze publiek-private samenwerking verenigen één of meer publieke partners zich met één of meer private projectontwikkelaars om samen te werken aan een concreet project<sup>233</sup> om meerwaarde te realiseren, en dit op basis van heldere taak- en risicoverdeling. De meerwaarde kan financieel, maatschappelijk of operationeel zijn.<sup>234</sup> De samenwerking kan zich zowel op het federaal, regionaal als lokaal niveau situeren. PPS is geen rechtsfiguur op zich, maar een verzamelterm om samenwerkingsvormen aan te duiden waarin verschillende bestaande rechtsfiguren en regels worden gehanteerd om deze samenwerking vorm te geven (regelgeving inzake

---

<sup>227</sup> Meyer P.B. en Lyons T.S. (2000) 'Lessons from private sector brownfield redevelopers.', *Journal of the American Planning Association*, 66:1, p. 46-57.

<sup>228</sup> Interview met Marc Verschueren van PROBAM.

<sup>229</sup> Interview met Kristof De Smet van BROCAP.

<sup>230</sup> Interview met Youri Van Der Zwalmen van PSR.

<sup>231</sup> Interview met Kristof De Smet van BROCAP.

<sup>232</sup> Interview met Youri Van Der Zwalmen van PSR.

<sup>233</sup> Flamey P. en Wyckaert S. (2006) *Brownfields. Administratiefrechtelijke leidraad bij de herontwikkeling van vervuilde bedrijfsterreinen aan de hand van een analyse van OVAM-proefdossiers*, Vanden Broele, Brugge.

<sup>234</sup> Vlaams Kenniscentrum PPS (2007) 'Publiek-private samenwerking - PPS' (online) (geraadpleegd op 8 oktober 2007) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres <URL: [http://www2.vlaanderen.be/pps/PPS/pps\\_definitie.html](http://www2.vlaanderen.be/pps/PPS/pps_definitie.html)>

overheidsopdrachten, zakenrecht, algemeen verbintenissenrecht, handels- en economisch recht...).<sup>235</sup>

Dit kan aangewezen zijn bij complexe brownfieldprojecten met bijvoorbeeld saneringsproblemen. Bij PPS is immers een grotere flexibiliteit mogelijk op het vlak van het kunnen onderhandelen over de contractuele bepalingen die de partijen binden. Daarnaast zijn tijdens de uitvoering van het project wijzigingen en aanpassingen aan het project mogelijk om in te spelen op bijvoorbeeld onvoorziene omstandigheden, een gewijzigde marktsituatie, wijzigingen in het beleid... Er moet wel rekening mee gehouden worden dat de mogelijkheid tot onderhandelen niet onbeperkt is: bijvoorbeeld op het vlak van de regelgeving inzake overheidsopdrachten is dit een uitzonderingsprocedure.<sup>236</sup>

De studie van Meyer en Lyons wees uit dat EMB's liever niet met de publieke sector samenwerken voor de herontwikkeling van brownfields. Bij een samenwerking kunnen zij minder voordeel halen uit hun specialiteit, zijnde hun expertise en contacten, omdat ze door de overheid aan banden worden gelegd. Zo kunnen tal van bestemmingen uitgesloten worden en kan de ontwikkeling van de site bijgevolg economisch minder interessant zijn. Bovendien wordt door de publieke samenwerking informatie verspreid omtrent de hele herontwikkeling, zodat de brownfieldontwikkelaar zijn comparatief voordeel ten opzichte van de concurrentie kan verliezen.

Om dezelfde reden doen EMB's ook liever geen aanbestedingen. De herontwikkelingsplannen worden niet alleen openbaar gemaakt, maar de bureaucratie zorgt ook voor heel wat vertragingen en bijgevolg kosten.<sup>237</sup>

In dit verband wordt opgemerkt dat in mei 2007 voor het eerst in Vlaanderen een openbare verkoop van een brownfield plaats vond. De openbare verkoop biedt heel wat voordelen ten opzichte van de aanbesteding: de besturen zijn door de verkoop van het vervuilde terrein verlost van alle milieu- en vastgoedrisico's, de procedures zijn minder omslachtig dan deze voor een aanbesteding... Bij een openbare aanbesteding wordt gewerkt op basis van bestekken die precies aangeven welke werken er moeten gebeuren en dat is bij een brownfield zeer moeilijk omdat er te veel onduidelijke en onbekende factoren zijn.<sup>238</sup>

---

<sup>235</sup> Flamey P. en Wyckaert S. (2006) Brownfields. *Administratiefrechtelijke leidraad bij de herontwikkeling van vervuilde bedrijfsterreinen aan de hand van een analyse van OVAM-proefdossiers*, Vanden Broele, Brugge.

<sup>236</sup> Devos D. en Martens B. (2004) *Brownfields in Vlaanderen*, Kluwer, Mechelen.

<sup>237</sup> Meyer P.B. en Lyons T.S. (2000) 'Lessons from private sector brownfield redevelopers.', *Journal of the American Planning Association*, 66:1, p. 46-57.

<sup>238</sup> Verledens, L. (2007) 'Ontwikkeling van brownfields. Mooie toekomst voor vuile grond', *Trends*, 33:44, p. 92-95.

#### 4.2.4 Stimuli voor de herontwikkeling van brownfields

##### 4.2.4.1 Knelpunten reduceren

De in hoofdstuk 3 besproken knelpunten zijn er de oorzaak van dat vele brownfields in Vlaanderen onaangeroerd blijven. De overheid moet via stimuli deze knelpunten en onzekerheden aanpakken, zodat brownfieldontwikkeling aantrekkelijker wordt voor de private sector. Niet alle ontwikkelaars hebben echter dezelfde wensen. Sommigen vragen financiële middelen, anderen geven de voorkeur aan eenvoudigere procedures.<sup>239</sup> Het instrumentarium moet bijgevolg divers genoeg zijn zodat aan (bijna) ieders wens kan voldaan worden.

Een studie van Alberini et al. ging de invloed na van een dergelijk instrumentarium op de keuze om al dan niet aan brownfieldherontwikkeling te doen. Hiervoor werd een enquête afgenomen op de Marché International des Professionnels de l'Immobilier (MIPIM) te Cannes. Het merendeel van de ondervraagde ontwikkelaars voerde projecten uit in Europa en vooral in West-Europa, zodat (voorzichtig) kan aangenomen worden dat de resultaten van deze studie toepasbaar zijn op Vlaamse projectontwikkelaars.<sup>240</sup> Sinds 2005 neemt trouwens ook een Vlaamse groep van projectontwikkelaars jaarlijks deel aan de beurs.<sup>241</sup>

Voor het onderzoek werd een onderscheid gemaakt tussen de verschillende soorten projectontwikkelaars, bijvoorbeeld ontwikkelaars met en zonder ervaring op het vlak van verontreinigde terreinen, grote en kleine ontwikkelaars. Op die manier kan een meer doelgericht beleid gevoerd worden. Om brownfieldontwikkeling interessant te maken voor de private sector moet het beleid van de overheid er vooral op gericht zijn ontwikkelaars met geen of beperkte ervaring met verontreinigde terreinen aan te trekken.<sup>242</sup>

Het onderzoek ging het effect na van drie verschillende beleidsinstrumenten ter bevordering van de herontwikkeling van brownfields: snellere procedures, directe financiële stimuli (subsidies) en aansprakelijkheidsverlichting. Dit laatste gebeurt door middel van een certificaat dat garandeert dat men in de toekomst niet (of in mindere mate) zal aansprakelijk gesteld worden voor de

---

<sup>239</sup> Interview met Freek Coopman en Griffin De Baere van het kabinet van Vlaams Minister Ceysens.

<sup>240</sup> Alberini, A. et al. (2005) 'The role of liability, regulation and economic incentives in brownfield remediation and redevelopment: evidence from surveys of developers', *Regional science and urban economics*, 35:4, p. 327-351.

<sup>241</sup> De Flanders Ghent Development Group vzw, opgericht in 2005 met onder andere BROCAP en PSR als leden, neemt jaarlijks deel aan de MIPIM vastgoedbeurs als enige Vlaamse stand.

Flanders Ghent Development Group vzw (2008) 'Deelname aan de Mipim beurs 2007 is een succes geworden!' (online) (geraadpleegd op 11 augustus 2008) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres <URL: <http://www.mipim.be/>>

<sup>242</sup> Alberini, A. et al. (2005) 'The role of liability, regulation and economic incentives in brownfield remediation and redevelopment: evidence from surveys of developers', *Regional science and urban economics*, 35:4, p. 327-351.

saneringskosten indien de regelgeving ter zake verstrengt. Dergelijk attest vermindert het stigma dat aan een verontreinigd terrein vasthangt, zodat eventuele huurders of kopers minder afgeschrikt worden, wat uiteindelijk zal resulteren in een betere opbrengst voor de ontwikkelaars.<sup>243</sup>

Uit het onderzoek van Alberini et al. blijkt dat verontreinigde sites in het algemeen minder interessant bevonden worden, maar dat de beschikbaarheid van een beleid ter stimulering van brownfieldherontwikkeling de bereidheid tot het uitvoeren van brownfieldprojecten verhoogt. Projectontwikkelaars met ervaring in het ontwikkelen van vervuilde sites hechten een groter belang aan subsidies dan degenen zonder die ervaring. De laatste groep geeft de voorkeur aan een verlichting van de aansprakelijkheid en snellere procedures.<sup>244</sup> De verschillende waarde die ervaren en onervaren ontwikkelaars (in de zin van ervaring met vervuilde gronden) hechten aan de voorgestelde overheidsstimuli reflecteert de ervaring en het vertrouwen dat de eerste groep heeft. Projectontwikkelaars die al verontreinigde sites hebben herontwikkeld zijn meer vertrouwd met bodemonderzoeken, saneringskosten en schadeclaims van derden, waardoor ze geleerd hebben met de eraan verbonden onzekerheden om te gaan. Voor hen is op dat vlak geen overheidsinterventie nodig.<sup>245</sup>

Het onderzoek van Alberini et al. wijst ook uit dat grote projectontwikkelaars in het algemeen meer op eigen financiering vertrouwen, waardoor overheidsstimuli een ander effect op hen hebben. Subsidies zijn belangrijker voor kleine projectontwikkelaars.<sup>246</sup>

Wernstedt et al. hebben een gelijkaardig onderzoek uitgevoerd. Wel werden enkel Amerikaanse projectontwikkelaars ondervraagd. Ook werd enkel het effect van subsidies en aansprakelijkheidsverlichting bekeken. Bij dit laatste werd nagegaan welk het effect is van bescherming tegen extra saneringskosten ten gevolge van een strengere latere wetgeving en dit van bescherming tegen toekomstige schadeclaims van derden op de keuze om al dan niet een brownfield te herontwikkelen. Bij subsidies wordt een onderscheid<sup>247</sup> gemaakt tussen de subsidiëring voor onderzoekskosten en deze voor saneringskosten of bouwwerken.<sup>248</sup>

---

<sup>243</sup> Alberini, A. et al. (2005) 'The role of liability, regulation and economic incentives in brownfield remediation and redevelopment: evidence from surveys of developers', *Regional science and urban economics*, 35:4, p. 327-351.

<sup>244</sup> Alberini, A. et al. (2005) 'The role of liability, regulation and economic incentives in brownfield remediation and redevelopment: evidence from surveys of developers', *Regional science and urban economics*, 35:4, p. 327-351.

<sup>245</sup> Wernstedt, K. et al. (2006) 'Attracting private investment to contaminated properties: the value of public interventions', *Journal of policy analysis and management*, 25:2, p. 347-369.

<sup>246</sup> Alberini, A. et al. (2005) 'The role of liability, regulation and economic incentives in brownfield remediation and redevelopment: evidence from surveys of developers', *Regional science and urban economics*, 35:4, p. 327-351.

<sup>247</sup> Dit onderscheid in subsidies vinden we ook terug in artikel 12 en 13 van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2007 houdende subsidiëring van bedrijventerreinen. Er zijn subsidies voor het voortraject voor de heraanleg van strategische bedrijventerreinen, alsook subsidies voor de heraanleg zelf. Het voortraject

De bescherming tegen schadeclaims is voor projectontwikkelaars in het algemeen van groter belang dan deze tegen extra saneringskosten. Meer specifiek waarderen de 'specialisten' beide mogelijkheden ter verlichting van de aansprakelijkheid minder dan de 'non-specialisten'.

De onderzoekers veronderstelden dat subsidies voor onderzoekskosten meer zouden gewaardeerd worden dan die voor eigenlijke sanerings- of bouwwerken: de eerste worden hoe dan ook verkregen, zelfs als het project achteraf niet uitgevoerd wordt. Het is echter wel zo dat zij slechts een klein percentage van de totale projectkosten innemen, waardoor ze niet bijdragen tot de financiële haalbaarheid van een project. De verwachtingen van de onderzoekers werden echter niet bevestigd, omdat het effect van subsidiëring statistisch niet significant is.

In dit verband wordt nog verwezen naar het onderzoek van Meyer en Lyons. Hieruit blijkt dat EMB's, gespecialiseerden in brownfieldherontwikkeling, geen subsidies willen, daar ze hoge transactiekosten kunnen meebrengen die hun waarde teniet doet. De administratieve rompslomp en het daarmee gepaard gaande tijdsverlies maakt ze onaantrekkelijk. Bovendien zijn site-specifieke kenmerken zoals minimumvervuiling en oppervlakte van het terrein van grotere invloed op de keuze van een brownfield. Zo maakt de (mogelijke) aanwezigheid van verontreiniging dat de aankoopprijs van brownfields zeer laag is omdat de verkoper van de verontreinigde grond de saneringskosten hoog heeft ingeschat. Dit is volgens de EMB's van grotere invloed op de aantrekkelijkheid van een brownfieldproject dan het al dan niet verkrijgen van subsidies.<sup>249</sup>

Voor de belangrijke brownfieldontwikkelaars in Vlaanderen zijn subsidies ook niet echt een drijfveer om aan brownfieldontwikkeling te doen. Ze zien subsidies als een extra. Vooraf deze in rekening brengen in de budgettering is gevaarlijk. Als ze toch verkregen worden, zorgt dit voor een welkome verbetering van het rendement.<sup>250</sup> Subsidiëring moet aangewend worden eerder als een signaal voor de realisatie (bijvoorbeeld voor de uitvoering van de haalbaarheidsstudie), dan als een eigenlijke financiering ervan.<sup>251</sup>

Private projectontwikkelaars passen ook liever voor subsidies, omdat heel wat administratieve formaliteiten moeten doorlopen worden die tijd en bijgevolg geld kosten.<sup>252 253</sup> Het procedurele traject dat gevolgd moet worden, weegt niet op tegen de waarde van subsidies. Zonder subsidies

---

kan bestaan uit een haalbaarheidsstudie of een procesbegeleiding. Voor een verdere bespreking van deze subsidies: zie punt 4.2.4.4.2.

<sup>248</sup> Wernstedt, K. et al. (2006) 'Attracting private investment to contaminated properties: the value of public interventions', *Journal of policy analysis and management*, 25:2, p. 347-369.

<sup>249</sup> Meyer P.B. en Lyons T.S. (2000) 'Lessons from private sector brownfield redevelopers.', *Journal of the American Planning Association*, 66:1, p. 46-57.

<sup>250</sup> Interview met Kristof De Smet van BROCAP.

<sup>251</sup> OVAM (2001) 'Knelpuntenanalyse van bestaande brownfield projecten in Vlaanderen' (online) (geraadpleegd op 6 november 2007) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres <URL: <http://www.ovam.be/jahia/Jahia/cache/offonce/pid/176?actionReq=actionPubSearch&searchString=brownfields&sort1=type&sort2=title&sort3=date&showTable=1>>

<sup>252</sup> Interview met Youri Van Der Zwalm van PSR.

<sup>253</sup> Interview met Fred Haghebaert van Brownfields nv.



kan het project vlotter verlopen<sup>254</sup> en moet niet voldaan worden aan de vele voorwaarden die worden opgelegd voor het verkrijgen van de subsidie.<sup>255</sup>

#### 4.2.4.2 Pilootprojecten

De overheid kan omwille van beperkte middelen niet alle brownfields herontwikkeld krijgen. Een veel gebruikte strategie in de Verenigde Staten om schaarse middelen toe te wijzen, is het richten van overheidssteun op brownfields die een grote kans op slagen hebben. Doel van deze strategie is het creëren van succesverhalen, zodat de particuliere sector aangetrokken wordt om ook brownfieldprojecten te herontwikkelen. Het succesvolle project dat met de steun van de overheid werd gerealiseerd, scheidt dan een soort van domino-effect waardoor meer brownfields aangepakt worden.<sup>256</sup>

Met het Brownfieldconvenantendecreet lijkt de Vlaamse overheid deze strategie ook te willen volgen. De kandidaat-projecten worden, alvorens een convenant kan worden afgesloten, gescreend aan de hand van strenge selectiecriteria. Het is belangrijk dat een brownfieldproject haalbaar is op financieel en technisch vlak, zodat de slaagkansen ervan groot zijn.<sup>257</sup> Als een project gebruik wil maken van de participatie van PMV, moet er bovendien winst gerealiseerd worden of minstens een financiële return. Behoudens het feit dat PMV ook naar het maatschappelijke aspect kijkt, is ze een investeringsmaatschappij zoals een ander, dus doet ze niet aan verliesfinanciering.<sup>258</sup> Er kan derhalve met grote zekerheid gesteld worden dat projecten waarmee een convenant zal worden afgesloten een grote kans op slagen hebben.

Toch mogen de 'moeilijke' dossiers die vaak een aanpak van jaren vergen niet opgegeven worden. Om tot een haalbare ontwikkeling te komen moet een plan opgesteld worden om de knelpunten stap voor stap op te lossen.<sup>259</sup>

#### 4.2.4.3 Brownfieldconvenantendecreet

Er was geen specifiek beleidsinstrument voor brownfields vóór de komst van het Brownfieldconvenantendecreet. De mogelijkheden voor overheidssteun bij brownfieldontwikkeling moesten gezocht worden in afzonderlijke reglementeringen.<sup>260</sup> Die tegemoetkomingen kunnen trouwens nog steeds verkregen worden naast deze van het Brownfieldconvenantendecreet. Het

---

<sup>254</sup> Interview met Johan Van Den Berghe en Veronique Vastmans van de stad Maasmechelen.

<sup>255</sup> Interview met Freek Coopman en Griffin De Baere van het kabinet van Vlaams Minister Ceysens.

<sup>256</sup> McCarthy L. (2002) 'The brownfield dual land-use policy challenge: reducing barriers to private redevelopment while connecting reuse to broader community goals', *Land Use Policy*, 19:4, p. 287-296.

<sup>257</sup> Interview met Freek Coopman en Griffin De Baere van het kabinet van Vlaams Minister Ceysens.

<sup>258</sup> Interview met Maarten Bettens van PMV.

<sup>259</sup> Interview met Freek Coopman en Griffin De Baere van het kabinet van Vlaams Minister Ceysens.

<sup>260</sup> Flamey P. en Wyckaert S. (2006) Brownfields. Administratiefrechtelijke leidraad bij de herontwikkeling van vervuilde bedrijfsterreinen aan de hand van een analyse van OVAM-proefdoossiers, Vanden Broele, Brugge.

decreet maakt dat de ontwikkeling van brownfields soepeler en vlotter kan verlopen door het wegwerken van een aantal knelpunten en het verlenen van bepaalde faciliteiten. Zo wordt een éénloketfunctie bij VLAO voorzien voor aanvragen van goedkeuringen, machtigingen en vergunningen op het vlak van ruimtelijke ordening en milieubeleid en van steunmaatregelen. Er worden obstakels weggenomen voor eigendomsoverdracht. PMV kan deelnemen aan brownfieldontwikkelingsprojecten via een financiële tussenkomst, een participatie in een PPS-rechtspersoon<sup>261</sup> of een tussenkomst met betrekking tot de verzekering die kan worden afgesloten ter dekking van de overschrijding van de kosten voor de herontwikkeling van brownfields.<sup>262</sup>

De projecten waarvan een laag rendement verwacht wordt of die zelfs verlieslatend kunnen zijn (omwille van de hoge saneringskosten) hebben het meeste behoefte aan financiële ondersteuning. PMV verwacht echter een rendement op zijn investering. Men kan zich dan afvragen of PMV wel de geschikte investeerder is. PMV vindt van wel. Het is enkel de bedoeling om projecten te initiëren en daarna het private initiatief zijn werk te laten doen. Meer specifiek is het de bedoeling te investeren tot de risico's in kaart gebracht zijn en het project opgestart is en de rest van het project over te laten aan de private sector. De duur en de mate van de participatie verschilt van project tot project. In brownfieldprojecten met een (redelijk) laag risico zal zonder meer geïnvesteerd worden. Bij een meer risicovol project zal PMV het project mee sturen, het proces begeleiden. Daarvoor heeft PMV een vastgoedteam ter beschikking met een bodemsaneringsdeskundige, een specialist fiscaliteit en vennootschappen, een jurist, experts in vastgoed...<sup>263</sup>

Het Brownfieldconvenantendecreet lijkt een belangrijk instrument voor het stimuleren van brownfieldontwikkeling. Wordt dit ook zo in de praktijk ervaren? Er wordt geopperd dat de onzekerheden er niet zullen mee weggewerkt worden.<sup>264</sup> Bovendien verloopt de uitwerking van de regelgeving en concreet dan de uitvoering, vrij traag.<sup>265</sup> PSR en BROCAP, die enkele dossiers hebben ingediend die ontvankelijk verklaard zijn<sup>266</sup>, hebben elk verschillende verwachtingen. PSR vindt de brownfieldconvenanten een stap in de goede richting<sup>267</sup>. BROCAP heeft de mogelijkheid aangegrepen, omdat er nieuwe fiscale hefboomen worden aangereikt zoals het wegvallen van de registratierechten. Het koestert voor het overige geen hoge verwachtingen.<sup>268</sup>

---

<sup>261</sup> Voor een definitie: zie punt 4.2.3

<sup>262</sup> Zie punt 2.3.2.5.

<sup>263</sup> Interview met Maarten Bettens van PMV.

<sup>264</sup> Interview met Marc Verschuere van PROBAM.

<sup>265</sup> Interview met Fred Haghebaert van Brownfields nv.

<sup>266</sup> Voor een lijst van de ontvankelijk verklaarde dossiers waarvoor onderhandelingen opgestart worden om tot effectieve brownfieldconvenanten te komen, zie bijlage 2. De lijst bevat onder andere het project 'Craeyenhof' te Burcht van BROCAP en 'PSR 2850 Boom' van PSR.

<sup>267</sup> Interview met Youri Van Der Zwalm van PSR.

<sup>268</sup> Interview met Kristof De Smet van BROCAP.

#### 4.2.4.4 Subsidies

##### 4.2.4.4.1 Subsidies in het kader van de Europese Structuurfondsen

Om de ongelijkheden binnen de Europese Unie op het gebied van economische en sociale ontwikkeling weg te werken, werden de Europese Structuurfondsen opgericht. Eén van deze structuurfondsen is het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling (EFRO). De financiële middelen van EFRO zijn geconcentreerd rond drie doelstellingen. Doelstelling 1 'Convergentie' geldt voor lidstaten en regio's met een sociaal-economische ontwikkelingsachterstand en is niet van toepassing voor Vlaanderen. Doelstelling 2 'Regionaal concurrentievermogen en werkgelegenheid' geldt voor de lidstaten en regio's die niet onder doelstelling 1 vallen. Het is op Vlaanderen van toepassing voor de periode van 2007-2013. Doelstelling 3 'Europese territoriale samenwerking' of 'Interreg IV –ondersteuningspakket' is bestemd voor projecten die een duurzame geïntegreerde Europese territoriale ontwikkeling bevorderen en de Europese interregionale samenwerking ondersteunen.<sup>269</sup>

Voor brownfieldontwikkeling zijn vooral doelstelling 2 en eventueel doelstelling 3 relevant, dit laatste op voorwaarde dat het brownfieldproject een grensoverschrijdende waarde heeft.

Voor het verkrijgen van subsidies in het kader van het Interreg-programma (of doelstelling 3 van EFRO) moet het brownfieldproject bijdragen aan de duurzame sociaal-economische ontwikkeling van de grensregio<sup>270</sup>. De Europese commissie stelt hiervoor gedurende de periode 2007-2013 een budget van € 94 miljoen ter beschikking. Aangezien het brownfieldproject een grensoverschrijdend initiatief moet zijn, is deze doelstelling van minder belang voor brownfields.<sup>271</sup>

Doelstelling 2 van EFRO heeft vier prioriteiten: 'Kenniseconomie en innovatie' (prioriteit 1), 'Ondernemerschap' (prioriteit 2), 'Ruimtelijk-economische omgevingsfactoren' (prioriteit 3) en 'Stedelijke ontwikkeling' (prioriteit 4). Enkel binnen de operationele doelstellingen van prioriteit 3 wordt specifiek verwezen naar brownfields. Het spreekt vanzelf dat als een brownfieldproject binnen de doelstellingen van één van de andere prioriteiten past, hiervoor ook EFRO-steun kan

---

<sup>269</sup> Agentschap Economie (2008) 'Europees Fonds voor Regionale ontwikkeling (EFRO)' (online) (geraadpleegd op 21 mei 2008) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres  
<URL: [http://ae.vlaanderen.be/html\\_europees/efro/efro.html](http://ae.vlaanderen.be/html_europees/efro/efro.html)>

<sup>270</sup> De grensregio bestaat aan Vlaamse zijde uit de provincies Limburg, West-Vlaanderen, Oost-Vlaanderen, Antwerpen en Vlaams-Brabant (arrondissement Leuven) en aan Nederlandse zijde uit Limburg, Noord-Brabant en Zeeland.

<sup>271</sup> Interview met Koen Sleypen van de 4<sup>e</sup> Directie van het Provinciebestuur Limburg.

verkregen worden.<sup>272</sup> Voor de vier prioriteiten stelt EFRO € 201 miljoen ter beschikking voor projecten in Vlaanderen.<sup>273</sup>

In prioriteit 3 wordt in operationele doelstelling 2 'Kwaliteitsvolle bedrijventerreinen en bedrijfshuisvestingsmogelijkheden' expliciet verwezen naar de mogelijkheid tot subsidiëring van brownfields. De hiervoor in aanmerking komende projecten moeten structurele ingrepen omvatten die veroudering van terreinen en gebouwen tegengaan en/of projecten die een terrein herontwikkelen.<sup>274</sup> Bovendien moet de herontwikkeling een economische meerwaarde leveren, zoals bijvoorbeeld werkgelegenheid creëren. Zo wordt onder andere de ontwikkeling tot bedrijventerrein of wetenschapspark gesubsidieerd.<sup>275</sup>

#### 4.2.4.4.2 Subsidiëring van bedrijventerreinen

De basis voor de subsidiëring van bedrijventerreinen in het Vlaams Gewest is het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2007.<sup>276</sup> Dit besluit kadert in het decreet van 31 januari 2003 betreffende het economisch ondersteuningsbeleid<sup>277</sup>, in het bijzonder artikel 25 tot 27.

Hier wordt voor bedrijventerreinen een procentuele steun verleend aan het voortraject van de heraanleg van bedrijventerreinen (onder andere de uitvoering van een haalbaarheidsstudie)<sup>278</sup> en de eigenlijke heraanleg<sup>279</sup> ervan. De heraanleg van bedrijventerreinen omvat de aanleg van infrastructuur zoals het bouwrijp maken van het terrein (onder andere verwijderen van niet meer te gebruiken infrastructuur) en het aanleggen van wegen en openbare parkeerplaatsen.<sup>280</sup> De subsidiëring van de heraanleg voor bedrijventerreinen in het algemeen bedraagt 30% van de kostprijs van de werken<sup>281</sup>, terwijl voor strategische bedrijventerreinen, waaronder brownfields, dit

---

<sup>272</sup> Agentschap Economie (2008) 'EFRO' (online) (geraadpleegd op 21 mei 2008) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres

<URL: [http://ae.vlaanderen.be/html\\_europees/efro/efro\\_doelstelling2.html](http://ae.vlaanderen.be/html_europees/efro/efro_doelstelling2.html)>

<sup>273</sup> Interview met Koen Sleypen van de 4<sup>e</sup> Directie van het Provinciebestuur Limburg.

<sup>274</sup> Agentschap Economie (2008) 'EFRO Doelstelling 2 2007 – 2013. Prioriteit 3. Ruimtelijk-economische omgevingsfactoren' (online) (geraadpleegd op 21 mei 2008) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres

<URL: [http://ae.vlaanderen.be/html\\_europees/efro/bijlages\\_efro/Inhoudelijk\\_2.pdf](http://ae.vlaanderen.be/html_europees/efro/bijlages_efro/Inhoudelijk_2.pdf)>

<sup>275</sup> Gesprek met Carla Vanherle van de 4<sup>e</sup> Directie van het Provinciebestuur Limburg, EFRO doelstelling 2.

<sup>276</sup> Besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2007 houdende subsidiëring van bedrijventerreinen, *B.S.* 5 juli 2007.

<sup>277</sup> Decreet van 31 januari 2003 betreffende het economisch ondersteuningsbeleid, *B.S.* 25 maart 2003.

<sup>278</sup> Artikel 12 van het besluit van de Vlaamse Regering houdende subsidiëring van bedrijventerreinen.

<sup>279</sup> Artikel 13 van het besluit van de Vlaamse Regering houdende subsidiëring van bedrijventerreinen.

<sup>280</sup> Artikel 20 van het besluit van de Vlaamse Regering houdende subsidiëring van bedrijventerreinen.

<sup>281</sup> Artikel 13 van het besluit van de Vlaamse Regering houdende subsidiëring van bedrijventerreinen.

percentage wordt opgetrokken tot 60%.<sup>282</sup> In ruil voor de steun wordt van de ontwikkelaars verwacht dat zij het bedrijventerrein op een duurzame manier aanleggen en onderhouden.<sup>283</sup>

Er wordt nog opgemerkt dat de bepalingen van artikel 28 tot 31 van het bovenvermelde decreet van 31 januari 2003 betreffende het economisch ondersteuningsbeleid voorzien in de mogelijkheid van steunmaatregelen voor sanering van vervuilde bedrijventerreinen en bedrijfsgebouwen. Tot op heden werd echter aan deze artikels nog geen uitvoering gegeven.<sup>284</sup>

#### 4.2.4.4.3 Samenwerkingsovereenkomsten

OVAM kent subsidies toe aan gemeenten en provincies die een samenwerkingsovereenkomst met het Vlaams Gewest aangaan op het vlak van milieu. De overeenkomst heeft tot doel de lokale overheden te stimuleren een duurzaam, lokaal beleid te voeren. Als een gemeente of provincie deze overeenkomst ondertekent, krijgt ze, in ruil voor het uitvoeren van een aantal taken die erin worden opgesomd, financiële en inhoudelijke ondersteuning van de overheid.<sup>285</sup> De samenwerkingsovereenkomst is opgebouwd rond verschillende thema's, waarbij brownfields vallen onder het thema bodem. Dit systeem kwam tot stand in 2004 en loopt telkens gedurende een voorafbepaalde periode. De huidige samenwerkingsovereenkomst loopt van 2008-2013.<sup>286</sup>

Opdat het brownfieldproject van de gemeente voor ondersteuning in aanmerking komt, zijn voor de herontwikkeling van het project structurele maatregelen nodig.<sup>287</sup> De tussenkomst bedraagt maximum 50% van de gemaakte kosten en is beperkt tot maximum € 62 500 per brownfieldproject. De toekenning ervan gebeurt in twee fasen. Voor het opstellen van de conceptfase (of het herontwikkelingsconcept) kan maximum € 31 250 bekomen worden. Bij het uitwerken van de planfase (of het herontwikkelingsplan) kan nogmaals dezelfde som verkregen worden.<sup>288</sup> Om in aanmerking te komen voor deze ondersteuning moeten de projecten uitgevoerd

---

<sup>282</sup> Artikel 14,§1,2° en §2 van het besluit van de Vlaamse Regering houdende subsidiëring van bedrijventerreinen.

<sup>283</sup> Artikel 2,§1 van het besluit van de Vlaamse Regering houdende subsidiëring van bedrijventerreinen.

<sup>284</sup> E-mail van Bart Candaele van het Agentschap Economie.

<sup>285</sup> Flamey P. en Wyckaert S. (2006) *Brownfields. Administratiefrechtelijke leidraad bij de herontwikkeling van vervuilde bedrijfsterreinen aan de hand van een analyse van de OVAM-proefdossiers*, Vanden Broele, Brugge.

<sup>286</sup> OVAM (2008) 'Samenwerkingsovereenkomsten gemeenten' (online) (geraadpleegd op 8 mei 2008) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres

<URL: <http://www.ovam.be/jahia/Jahia/pid/739?lang=null>>

<sup>287</sup> OVAM (2008) 'Samenwerkingsovereenkomsten gemeenten' (online) (geraadpleegd op 8 mei 2008) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres

<URL: <http://www.ovam.be/jahia/Jahia/pid/739?lang=null>>

<sup>288</sup> Departement Leefmilieu, Natuur en Energie (2008) 'Samenvatting SO 2008-2013 voor gemeenten' (online) (geraadpleegd op 8 mei 2008) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres

<URL: <http://www.lne.be/doelgroepen/lokale-overheden/so-2008-2013/algemene-informatie>>

worden volgens de procesmatige aanpak<sup>289</sup> beschreven in de Leidraad Brownfieldmanagement van OVAM.

Naast gemeenten kunnen ook provincies een samenwerkingsovereenkomst afsluiten met de Vlaamse overheid. Onder het thema 'bodem' moet de provincie de gemeenten ondersteuning bieden op het vlak van het gemeentelijke bodembeleid. Meer specifiek betekent dit dat de ondersteuning gericht moet zijn op de uitvoering van het thema bodem van de gemeentelijke samenwerkingsovereenkomst en in het algemeen op het gemeentelijke bodembeleid. Daarnaast kan de provincie zelf ook projecten uitvoeren. Hier is wel geen specifieke regeling voorzien voor brownfields, dit in tegenstelling tot voor de gemeenten.<sup>290</sup>

#### 4.2.4.4.4 Decreet leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten<sup>291</sup>

Het Vlaams Gewest voorziet in een financiële tussenkomst via het Vernieuwingsfonds voor de verwerving van onroerende goederen die zijn opgenomen in de gemeentelijke inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten. Daarnaast kan de overheid ook tussenkomen in de saneringswerkzaamheden die bij de verwerving nodig zijn. Herbestemmingswerkzaamheden worden niet vergoed.<sup>292</sup>

De steun voor saneringswerken betekent echter geen tussenkomst in de sanering van brownfields in de milieutechnische zin. Met 'saneringswerken' worden enkel de werken bedoeld om het terrein of gebouw bouwklaar te maken. Eigenlijke bodemsaneringswerken vallen hier dus niet onder.<sup>293</sup> Bovendien kunnen enkel bepaalde overheden aanspraak maken op de subsidies voor verwerving. De subsidiëring van de 'sanering' kan ook door privaatrechtelijke rechtspersonen bekomen worden.<sup>294</sup>

---

<sup>289</sup> Het brownfieldproject moet verlopen in vier fases: de initiatiefase, de conceptfase, de planfase en de projectrealisatie. OVAM (2004) 'Leidraad brownfieldmanagement' (online) (geraadpleegd op 6 november 2007) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres

<URL: <http://www.ovam.be/jahia/Jahia/cache/offonce/pid/176?actionReq=actionPubDetail&fileItem=1146>>

<sup>290</sup> Departement Leefmilieu, Natuur en Energie (2008) 'Contractteksten provincies SO 2008-2013' (online) (geraadpleegd op 8 mei 2008) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres

<URL: <http://www.lne.be/doelgroepen/lokale-overheden/so-2008-2013/algemene-informatie>>

<sup>291</sup> Decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, B.S. 13 september 1995.

<sup>292</sup> Flamey P. en Wyckaert S. (2006) *Brownfields. Administratiefrechtelijke leidraad bij de herontwikkeling van vervuilde bedrijfsterreinen aan de hand van een analyse van de OVAM-proefdossiers*, Vanden Broele, Brugge.

<sup>293</sup> Flamey P. en Wyckaert S. (2006) *Brownfields. Administratiefrechtelijke leidraad bij de herontwikkeling van vervuilde bedrijfsterreinen aan de hand van een analyse van de OVAM-proefdossiers*, Vanden Broele, Brugge.

<sup>294</sup> Devos D. en Martens B. (2004) *Brownfields in Vlaanderen*, Kluwer, Mechelen.

#### 4.2.4.4.5 Sectorale saneringsfondsen

Vaak voorkomende verontreinigingen op brownfields zijn de vluchtige orgaanchlorooverbindingen of VOCI's waaronder perchloorethyleen dat door textielreinigers wordt gebruikt en de benzenen zoals benzine, diesel...<sup>295</sup> Brownfields met een dergelijke verontreiniging kunnen onder bepaalde voorwaarden in aanmerking komen voor subsidies in het kader van sectorspecifieke fondsen. Er zijn drie belangrijke initiatieven: het bodemsaneringfonds voor tankstations (BOFAS), het bodemsaneringsfonds voor gasolietanks en het Vlaams Bodemsaneringsfonds voor de Textielverzorging (VLABOTEX).<sup>296</sup>

#### 4.2.4.4.6 Subsidies in het kader van het Gemeentefonds en het Stedenfonds

Het gemeentefonds is een algemeen financieringsfonds waarvan de middelen ter beschikking gesteld worden door de Vlaamse regering ter ondersteuning van het beleid van gemeenten. De gemeenten beslissen zelf hoe ze deze middelen aanwenden: voor hun lopende begroting of voor investeringen. Om voor brownfieldontwikkeling in het kader hiervan steun te bekomen, moet de gemeente of provincie erin participeren of belanghebbende partij zijn.<sup>297</sup>

Het Vlaams Stedenfonds<sup>298</sup> biedt financiële ondersteuning aan steden bij het voeren van een duurzaam stedenbeleid. Omdat brownfields door hun industrieel verleden vaak in de nabijheid van steden gelegen zijn, kan deze steun van belang zijn. Het Stedenfonds wil volgende doelstellingen realiseren: de leefbaarheid van de steden verhogen, zowel op stadsniveau als op wijkniveau, de dualisering tegengaan en de kwaliteit van het democratisch besturen verhogen. Om voor deze subsidie in aanmerking te komen, moet het brownfieldproject binnen deze doelstelling kaderen en gelegen zijn in één van de steden<sup>299</sup> waarop het fonds gericht is.<sup>300</sup>

---

<sup>295</sup> Interview met Fred Haghebaert van Brownfields nv.

<sup>296</sup> OVAM (2008) 'Alternatieve financiering van bodemsanering' (online) (geraadpleegd op 13 augustus 2008) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres  
<URL: <http://www.ovam.be/jahia/Jahia/pid/1558?lang=null>>

<sup>297</sup> Flamey P. en Wyckaert S. (2006) *Brownfields. Administratiefrechtelijke leidraad bij de herontwikkeling van vervuilde bedrijfsterreinen aan de hand van een analyse van de OVAM-proefdossiers*, Vanden Broele, Brugge.

<sup>298</sup> Decreet van 13 december 2002 tot vaststelling van de regels inzake de werking en de verdeling van het Vlaams Stedenfonds, B.S. 29 januari 2003.

<sup>299</sup> Het Stedenfonds richt zich tot de grootsteden Antwerpen en Gent, de regionale steden Aalst, Brugge, Hasselt, Genk, Kortrijk, Leuven, Mechelen, Oostende, Roeselare, Sint-Niklaas en Turnhout en de Vlaamse Gemeenschapscommissie, die optreedt als bevoegde instelling voor het tweetalig gebied Brussel-Hoofdstad. Agentschap voor binnenlands bestuur, stedenbeleid (2008) 'Stedenfonds' (online) (geraadpleegd op 15 augustus 2008) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres  
<URL: <http://www.thuisindestad.be/html/steden/index.html>>

<sup>300</sup> Flamey P. en Wyckaert S. (2006) *Brownfields. Administratiefrechtelijke leidraad bij de herontwikkeling van vervuilde bedrijfsterreinen aan de hand van een analyse van de OVAM-proefdossiers*, Vanden Broele, Brugge.

#### 4.2.4.4.7 Belang van de besproken subsidies voor brownfieldprojecten

Voor het bekomen van elk van de besproken subsidies en tussenkomsten worden specifieke eisen gesteld en moet het brownfieldproject passen in het voorziene kader. Bijvoorbeeld: het EFRO doelstelling 2-ondersteuningspakket is enkel voor de herontwikkeling van een brownfield als bedrijventerrein en de subsidies in het kader van een samenwerkingsovereenkomst en van het Gemeentefonds kunnen enkel verleend worden als lokale overheden participeren. In de praktijk is het verkrijgen van de subsidies derhalve niet zo evident.

De belangrijkste subsidie voor brownfields waar men in de praktijk ook effectief een beroep op doet<sup>301</sup>, is deze van het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2007 betreffende de subsidiëring van bedrijventerreinen. Voor brownfields wordt er immers 60% van de kosten voor infrastructuurwerken gesubsidieerd. De grootste kost bij een brownfieldproject is echter niet die van de heraanleg van het terrein, maar wel de saneringskost.

Het decreet van 31 januari 2003 betreffende het economisch ondersteuningsbeleid voorziet in de mogelijkheid van subsidiëring van de sanering, maar heeft nog geen uitvoering gekregen.

Zijn weg zoeken in het kluwen van subsidies, lijvige aanvraagdossiers opmaken en dan nog niet zeker zijn of het brownfieldproject in aanmerking komt voor subsidiëring, maken dat brownfieldontwikkelaars afhaken. De baten wegen immers dikwijls niet op tegen de lasten (tijdrovende procedure). Door de organisatie van een éénloketfunctie bij VLAO voor aanvragen van steunmaatregelen (subsidies op Europees, federaal, Vlaams niveau) worden de subsidiemogelijkheden meer zichtbaar en worden de administratieve formaliteiten ingeperkt.<sup>302</sup>

### 4.3 Risicoreductie door brownfieldontwikkelaars zelf

In de praktijk is merkbaar dat de ontwikkelaars minder afgeschrikt worden door brownfields. De kennis van de risico's verbonden aan brownfieldherontwikkeling is een stuk verbeterd. Als risico's tijdig kunnen worden ingeschat en beheerst, is de *business* van brownfieldontwikkeling heel wat interessanter.<sup>303</sup>

---

<sup>301</sup> Interview met Veerle Minne van IDEA Consult.

<sup>302</sup> *Parl. St. VI. Parl. 2006-07, nr. 1059/1, p. 7.*

<sup>303</sup> Interview met Johan Van Den Berghe en Veronique Vastmans van de stad Maasmechelen.



### 4.3.1 Multidisciplinaire en integrale aanpak

#### *Multidisciplinaire aanpak*

Brownfieldontwikkeling situeert zich op verschillende domeinen: milieu, ruimtelijke ordening, vastgoed, fiscaliteit, financiën... De regelgeving en de procedures zijn zeer technisch. Dit maakt dat brownfieldontwikkelaars om succesvol te zijn over een brede kennis en expertise moeten beschikken.<sup>304</sup> Zij moeten tevens kunnen terugvallen op een uitgebreid netwerk<sup>305</sup> (goede contacten met de overheid, OVAM, vastgoedsector...). Dit laatste is ook belangrijk omdat ze via deze weg brownfieldterreinen aangeboden kunnen krijgen.<sup>306 307</sup>

Bij professionele brownfieldontwikkelaars is de multidisciplinaire aanpak ingebed in de organisatiestructuur. PSR bijvoorbeeld beschikt over vijf *competence centres*: *Business development* voor het verkennen van de markt en het spotten van brownfields, *Environment* voor de afhandeling van de saneringstechnische kant, *Development* voor de hele ontwikkeling (ontwerpen, bouwen, organiseren van de verkoop), *Legals* voor de regelgeving en *Accounting* voor de boekhouding. De sanering en de bouw wordt wel aan onderaannemers uitbesteed.<sup>308</sup>

Projectontwikkelaars die occasioneel een brownfield ontwikkelen, trekken voor de procesbegeleiding best een brownfieldmanager met ervaring aan. Deze laat zich ondersteunen door gespecialiseerde adviesbureaus, experts en uitvoerders.<sup>309</sup>

#### *Integrale aanpak*

De verschillende domeinen mogen niet los van elkaar bekeken worden. Ze moeten op mekaar afgestemd worden. Een integrale aanpak is vereist. Bij PSR bijvoorbeeld werken *Environment* en *Development* nauw samen, omdat de bouwtechniek in overeenstemming moet zijn met de vooropgestelde saneringsaanpak.<sup>310</sup> Op deze wijze worden de kosten beter beheerst en wordt efficiënter gewerkt dan bij traditionele projectontwikkeling. Hier werken de bodemsaneerder en de projectontwikkelaar meestal los van mekaar. Zo zal bijvoorbeeld de saneerder vervuilde grond wegscheppen en nadien propere grond aanvoeren om het gat op te vullen en de

---

<sup>304</sup> Meyer P.B. en Lyons T.S. (2000) 'Lessons from private sector brownfield redevelopers.', *Journal of the American Planning Association*, 66:1, p. 46-57.

<sup>305</sup> Meyer P.B. en Lyons T.S. (2000) 'Lessons from private sector brownfield redevelopers.', *Journal of the American Planning Association*, 66:1, p. 46-57.

<sup>306</sup> Interview met Kristof De Smet van BROCAP.

<sup>307</sup> Interview met Youri Van Der Zwalm van PSR.

<sup>308</sup> Interview met Youri Van Der Zwalm van PSR.

<sup>309</sup> OVAM (2003) 'Leidraad brownfieldontwikkeling' (online) (geraadpleegd op 6 november 2007) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres

<URL: <http://www.ovam.be/jahia/Jahia/cache/offonce/pid/176?actionReq=actionPubDetail&fileItem=1146>>

<sup>310</sup> Interview met Youri Van Der Zwalm van PSR.

projectontwikkelaar de propere grond achteraf weer weggraven voor de bouw van een ondergrondse garage. Er worden dus nodeloze kosten gemaakt en tijd verspild.<sup>311</sup>

### 4.3.2 Goede procesopvolging

#### 4.3.2.1 Projectmatige aanpak

Brownfieldontwikkeling is een dynamisch proces dat zeker voor complexe projecten een projectspecifieke en eigen strategie vereist. De meeste brownfields omvatten een aantal gelijkaardige doorgroefasen: de initiatiefase (algemeen beeld verkrijgen van het terrein en het projectgebied, de randvoorwaarden en de beperkingen), de conceptfase<sup>312</sup> (analyse van de beschikbare informatie en evaluatie van verschillende mogelijke ontwikkelingsvarianten), de planfase (uitwerking van het concept voor de herontwikkeling en sanering) en de projectrealisatie. Om het herontwikkelingstraject in goede banen te leiden is een voortdurende procesbegeleiding en procesbewaking noodzakelijk. Een continue en interactieve samenwerking tussen de verschillende actoren (overheid, lokale gemeenschap, saneerder, aannemer...) over de verschillende ontwikkelingsstadia heen is nodig.<sup>313</sup> Als er zich onverwachte omstandigheden voordoen, moet bijsturing mogelijk zijn. Men mag zich niet vastpinnen op één scenario, alle mogelijke situaties moeten ingecalculereerd worden (worst case scenario, best case scenario...)<sup>314</sup>

#### 4.3.2.2 Haalbaarheid

Vooraf moet worden nagegaan of het opportuun is om de herontwikkeling uit te voeren en indien ja, wat financieel haalbaar is zodat realistische plannen kunnen worden gemaakt. De risico's moeten blootgelegd en geëvalueerd worden. Vervolgens moeten de opportuniteiten tegen de risico's afgewogen worden om tot de beslissing te komen om het project al dan niet te starten.<sup>315</sup> PSR en BROCAP hebben hiervoor eigen financiële modellen. Hierin kunnen parameters ingebracht worden om in te schatten of het project realistisch is en of er rendement op kan behaald worden.<sup>316 317 318</sup>

---

<sup>311</sup> Verledens, L. (2007) 'Ontwikkeling van brownfields. Mooie toekomst voor vuile grond', *Trends*, 33:44, p. 92-95.

<sup>312</sup> Zie bijlage 4.

<sup>313</sup> OVAM (2003) 'Leidraad brownfieldontwikkeling' (online) (geraadpleegd op 6 november 2007) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres  
<URL: <http://www.ovam.be/jahia/Jahia/cache/offonce/pid/176?actionReq=actionPubDetail&fileItem=1146>>

<sup>314</sup> Interview met Kristof De Smet van BROCAP.

<sup>315</sup> Interview met Fred Haghebaert van Brownfields nv.

<sup>316</sup> Interview met Youri Van Der Zwalm van PSR.

<sup>317</sup> Interview met Kristof De Smet van BROCAP.

Marktstudies kunnen nodig zijn om bijvoorbeeld een zicht te krijgen op de demografische samenstelling van een bepaalde regio, op het aanwezige woningaanbod, op het woningbestand (Hoe zit het in mekaar? Is het verouderd? Hoeveel m<sup>2</sup> tellen de woningen?).<sup>319</sup>

Naast de financiële haalbaarheid van het project hanteren professionele brownfieldontwikkelaars voor hun keuze van projecten nog bijkomende beslissingsfactoren om al dan niet in een project te stappen:

- De dealflow (het proces van onderhandeling, de mate waarin de verkoper bereid is de kenmerken te aanvaarden van de brownfield die hij/zij verkoopt). Als er te lang moet worden onderhandeld, te zware inspanningen moeten worden geleverd voor een overname, dan is de verkoper niet klaar om de grond aan de werkelijke waarde af te zetten en worden de kosten te hoog.
- Er moet ook een minimumvervuiling aanwezig zijn (de saneringskost mag wel de waarde van de grond na ontwikkeling niet overschrijden).
- De oppervlakte. De percelen moeten voldoende groot zijn. De inspanningen die moeten worden geleverd voor een klein perceel zijn immers even groot, misschien zelfs groter, dan voor een groot perceel.<sup>320 321 322</sup>

Uit onderzoek van Meyer en Lyons blijkt dat deze laatste twee criteria ook van belang zijn voor EMB's. De brownfield moet over een zekere verontreiniging beschikken, zodat er winst uit de herontwikkeling kan worden gehaald. Professionele brownfieldontwikkelaars kunnen namelijk dankzij hun expertise de sanering ervan uitvoeren aan een lagere kost dan ontwikkelaars die weinig of geen ervaring hebben met brownfields. Ook de oppervlakte van de brownfield is een belangrijk criterium om al dan niet in het project te stappen. De reden voor deze keuze is wel niet gelinkt aan de eraan verbonden inspanningen, maar heeft te maken met de wensen van financierders. Amerikaanse investeerders van brownfieldprojecten zijn immers niet geïnteresseerd in projecten waarmee weinig geld gemoeid is.<sup>323</sup>

---

<sup>318</sup> Bijvoorbeeld de Monte-Carlo-simulatieanalyse. Deze methode komt er eigenlijk op neer dat een waarschijnlijkheidsverdeling van de Netto Contante Waarde of NCW (Net Present Value of NPV) van het project wordt opgesteld door veelvuldig de uitvoering van het project te simuleren, dit wil zeggen op basis van lukraak gekozen waarden van de variabelen veelvuldig de NCW van het project te berekenen. Laveren E. et al. (2004) *Handboek financieel beheer*, Intersentia, Antwerpen - Oxford.

<sup>319</sup> Interview met Youri Van Der Zwalmen van PSR.

<sup>320</sup> Interview met Kristof De Smet van BROCAP.

<sup>321</sup> Interview met Fred Haghebaert van Brownfields nv.

<sup>322</sup> Interview met Youri Van Der Zwalmen van PSR. PSR wil alleen maar met contracteren met multinationals en overheden. Hoe groter en ingewikkelder het dossier, hoe liever.

<sup>323</sup> Meyer P.B. en Lyons T.S. (2000) 'Lessons from private sector brownfield redevelopers.', *Journal of the American Planning Association*, 66:1, p. 46-57.

#### 4.3.2.3 Kosten-batenanalyse

Belangrijk bij dit alles is een kosten-batenanalyse. Hier wordt voor elk van de voorgestelde varianten de totale kostprijs voor de realisatie berekend en afgewogen tegen de verwachte opbrengsten.<sup>324</sup>

Kostenfactoren zijn:

- Het tijdsaspect van de herontwikkeling: is het project op korte of lange termijn realiseerbaar?
- De kosten verbonden aan vastgoedrisico's.
- De eigendomsstructuur. Veel individuele eigenaars vereisen vele onderhandelingen, drijven de prijs op...
- De noodzaak tot onteigening. Dit is niet alleen een kostelijke, maar ook tijdrovende procedure (onderhandelen, onteigeningsplan...).
- De noodzaak van een bestemmingswijziging. Een wijziging van het bestemmingsplan kan de kosten en de opbrengsten positief beïnvloeden, maar vergt veel tijd.
- De aanwezigheid van gebouwen. Oude gebouwen moeten gesloopt worden. Beschermd gebouwen zijn mooi vanuit architecturaal oogpunt en kunnen een uithangbord voor het terrein zijn, maar er zijn veelal extra kosten aan verbonden. Nieuwbouw is doorgaans goedkoper.
- Infrastructuur. Als er aanleg van wegen, tunnels, bruggen... nodig is, kunnen de kosten hoog oplopen.
- De vergunningenproblematiek. Een milieu-effectenrapport (MER) of veiligheidseffectenrapport (VER) is tijdrovend (de bevolking moet de kans krijgen om te reageren...).
- De ligging van het terrein (natuurgebied...)<sup>325</sup>
- Kosten gerelateerd aan milieurisico's: uitvoering van bodemonderzoeken, saneringskosten, nazorg, kosten voor recuperatie van de saneringskosten van de saneringsaanpakelijke, milieuverzekering...<sup>326</sup> De omvang van de saneringskosten<sup>327</sup> is afhankelijk van de aard van de vervuiling, hoe zwaar de vervuiling is en hoe diep, de oppervlakte van het vervuilde terrein, wat moet worden gedaan om verdere verspreiding te voorkomen... Als de bestemming woonzone is, moet er vaak ingrijpender gesaneerd worden dan voor bedrijventerreinen. Soms moeten gronden afgegraven worden, wat zeer duur is. Soms volstaat het om de vervuiling in te

---

<sup>324</sup> OVAM (2003) 'Leidraad brownfieldontwikkeling' (online) (geraadpleegd op 6 november 2007) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres

<URL: <http://www.ovam.be/jahia/Jahia/cache/offonce/pid/176?actionReq=actionPubDetail&fileItem=1146>>

<sup>325</sup> Interview met Veerle Minne van IDEA Consult.

<sup>326</sup> OVAM (2003) 'Leidraad brownfieldontwikkeling: financiering en subsidiemogelijkheden' (online) (geraadpleegd op 6 november 2007) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres

<URL: <http://www.ovam.be/jahia/Jahia/cache/offonce/pid/176?actionReq=actionPubDetail&fileItem=1146>>

<sup>327</sup> Voor een beknopt overzicht van saneringskosten per saneringsmethode: zie bijlage 3

kapselen.<sup>328</sup> Als op het te saneren terrein gebouwen staan, is de bodemsanering meestal zeer complex.<sup>329</sup> Nazorg neemt vaak meerdere jaren in beslag. Vooraf de duur en de kostprijs ervan inschatten is zeer moeilijk tot quasi onmogelijk. Sanering van grondwaterverontreiniging bijvoorbeeld kan dertig, veertig, vijftig jaren en nog veel langer duren.<sup>330</sup>

Bepalend voor de opbrengsten is:

- De bestemming (woonzone, industriezone, natuurgebied). Ligt deze vast of is er nog ruimte voor flexibiliteit (bestemmingswijziging)? Woningen brengen per m<sup>2</sup> meer op dan bedrijventerreinen. Woningen en winkels met kantoorruimten in de hoogte brengen per m<sup>2</sup> meer op dan laagbouw.
- Eventuele subsidies of fiscale stimuli.

Specifiek nog voor bedrijventerreinen kunnen de volgende factoren een positieve invloed hebben op de opbrengstenzijde:

- De ligging. Een bedrijventerrein in Gent is niet hetzelfde als één in Limburg. De in het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV) regionaal opgenomen stedelijke gebieden en economische knooppunten waar het RSV toekomstige economische dynamiek stimuleert, hebben potentieel. Het tekort aan bedrijventerreinen dat in het kader van het strategisch plan ruimtelijke economie (SPRE) in kaart werd gebracht, heeft ook een positief effect op de prijs van de gronden.
- De aard van de activiteit. Transport- en logistieke bedrijven vragen drie à vier hectaren en de prijs per m<sup>2</sup> voor deze bedrijvigheid ligt veel lager dan voor andere activiteiten.
- De bereikbaarheid (nabijheid autosnelweg, waterweg, (lucht)haven, spoorweg...).
- De zichtlocatie. Veel bedrijven (bijvoorbeeld ICT) vinden de zichtbaarheid (onder andere van hun logo) zeer belangrijk.<sup>331</sup>
- De omgeving. De nabijheid van het centrum, nabijgelegen terreinen met bijvoorbeeld een bloeiende economische activiteit kunnen bij het project betrokken worden om de aantrekkelijkheid ervan te verhogen.<sup>332</sup>

Bij de berekening van de totale financiële impact van de herontwikkeling moet ook worden rekening gehouden met de job impact, de fiscale impact (terugvloeiing van financiële middelen naar de overheid via belastingheffing)<sup>333</sup>, de impact van het onroerend goed (verhoging van de

---

<sup>328</sup> Interview met Veerle Minne van IDEA Consult.

<sup>329</sup> Calders A. (2008) 'Milieu en Vastgoed in een nieuwe specialiteit', *Industrie technisch management*, 36:3, p. 80-84.

<sup>330</sup> Interview met Fred Haghebaert van Brownfields nv.

<sup>331</sup> Interview met Veerle Minne van IDEA Consult.

<sup>332</sup> Interview met Filip Rommens van Limburgse Reconversie maatschappij (LRM).

<sup>333</sup> Zie punt 7.2 van bijlage 4.

waardering en de prijs van de naburige eigendommen...) en de revitalisatie impact (katalysator voor de ontwikkeling van gans het gebied of de ganse regio...).<sup>334</sup>

De mate waarin al deze factoren in rekening worden gebracht bij de uiteindelijke evaluatie of de haalbaarheid van een brownfieldproject hangt sterk af van de actor en diens belang in of visie op het beoogde project.<sup>335 336</sup>

### 4.3.3 Optiecontracten

Bij de verkoop van een brownfield wordt vaak gewerkt met optiecontracten.<sup>337 338</sup> De houder van de optie (de koper) heeft het recht om aan een vooraf bepaalde prijs de onderliggende waarde van de optie (de brownfield) te kopen. Dit recht kan uitgeoefend worden vóór een bepaalde aflooptdatum. De verkoper van de optie belooft de onderliggende waarde te verkopen.<sup>339</sup>

Dit geeft de brownfieldontwikkelaar de tijd om onderzoeken uit te voeren naar de minpunten van de site. Als het terrein positief uit het onderzoek komt, kan hij de koop afsluiten, zoniet kan hij afzien van het project. Bij niet uitvoering van het project zijn de gemaakte onderzoekskosten wel ten laste van de ontwikkelaar, maar een project opstarten zonder onderzoek is waarschijnlijk meer verlieslatend omwille van risico's die vooraf niet ontdekt werden.<sup>340</sup>

### 4.3.4 Optimale financiering

Ervaring met brownfieldontwikkeling toont aan dat het opzetten en verkrijgen van een afdoende financiering voor het project een even belangrijk, zo niet groter, knelpunt vormt als de aanwezigheid van verontreiniging en de daaraan verbonden risico's.<sup>341</sup>

Brownfieldontwikkelaars beschikken, op een paar uitzonderingen<sup>342</sup> na, niet over het kapitaal om aan brownfieldontwikkeling te doen. Daarom hebben professionele brownfieldontwikkelaars zoals

---

<sup>334</sup> OVAM (2003) 'Leidraad brownfieldontwikkeling' (online) (geraadpleegd op 6 november 2007) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres

<URL: <http://www.ovam.be/jahia/Jahia/cache/offonce/pid/176?actionReq=actionPubDetail&fileItem=1146>>

<sup>335</sup> OVAM (2003) 'Leidraad brownfieldontwikkeling: financiering en subsidiemogelijkheden' (online) (geraadpleegd op 6 november 2007) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres

<URL: <http://www.ovam.be/jahia/Jahia/cache/offonce/pid/176?actionReq=actionPubDetail&fileItem=1146>>

<sup>336</sup> Zie punt 4 van bijlage 4.

<sup>337</sup> Interview met Kristof De Smet van BROCAP.

<sup>338</sup> Interview met Fred Haghebaert van Brownfields nv.

<sup>339</sup> Laveren E. et al. (2004) *Handboek financieel beheer*, Intersentia, Antwerpen - Oxford.

<sup>340</sup> Interview met Kristof De Smet van BROCAP.

<sup>341</sup> OVAM (2003) 'Leidraad brownfieldontwikkeling: financiering en subsidiemogelijkheden' (online) (geraadpleegd op 6 november 2007) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres

<URL: <http://www.ovam.be/jahia/Jahia/cache/offonce/pid/176?actionReq=actionPubDetail&fileItem=1146>>

BROCAP en PSR een eigen investeringsfonds opgezet om in brownfieldprojecten te investeren (REGENIUS voor BROCAP en DEVERA voor PSR).<sup>343 344</sup>

REGENIUS en DEVERA zijn een closed end investeringsfonds. Dergelijk gesloten fonds (investeerders kunnen moeilijk in- en uittreden) heeft een precieze duurtijd. Bij afsluiting van het dossier wordt het geïnvesteerde kapitaal, plus een eventuele meerwaarde uitgekeerd. Het terugkerend kapitaal wordt dus niet geherinvesteerd. Dit vermindert de aan de investering verbonden risico's. Ook omwille van het uitgebreide onderzoek vóór de investering in de brownfieldontwikkeling en het feit dat slechts een maximum aantal dossiers aanvaard wordt en men derhalve heel selectief kan zijn, is er volgens BROCAP slechts een laag risico aan de investering verbonden.<sup>345</sup>

Het feit dat een hoger rendement kan behaald worden op investeringen in brownfieldprojecten (tengevolge van de hogere risico's die eraan verbonden zijn) en dat door een closed end fonds de aan de investering verbonden risico's beperkt worden, maakt dat het een aantrekkelijk systeem is voor investeerders. De omvang van de investeringsfondsen bewijst dit. Het REGENIUS-fonds begon in 2006 met € 3 miljoen en men wil het optrekken met minimaal € 15 miljoen.<sup>346</sup> Het recentere DEVERA-fonds had een startkapitaal van € 50 miljoen.<sup>347</sup>

#### 4.3.5 Projectvennootschap

Om zichzelf en hun financierders te beschermen tegen de aan brownfieldontwikkeling verbonden risico's, structureren brownfieldontwikkelaars uit de Verenigde Staten elk nieuw project als een afzonderlijke wettelijke entiteit, de *special purpose vehicle* (SPV).<sup>348</sup> Ook hier in Vlaanderen wordt voor brownfieldprojecten vaak gebruik gemaakt van deze zogenaamde projectvennootschap.

Elk project wordt apart ondergebracht in een projectvennootschap die specifiek wordt opgericht voor het betrokken project. De SPV kan zowel leden (deelnemers) als aandeelhouders omvatten. Deelnemers zijn onder andere saneerders, architectenbureaus, aannemers... De aandeelhouders

---

<sup>342</sup> De Brownfields nv die onder de Suez-groep valt, krijgt hiervan voldoende kapitaal ter beschikking.

<sup>343</sup> Interview met Kristof De Smet van BROCAP.

<sup>344</sup> Interview met Youri Van Der Zwalm van PSR.

<sup>345</sup> Interview met Kristof De Smet van BROCAP.

<sup>346</sup> Interview met Kristof De Smet van BROCAP.

<sup>347</sup> Interview met Youri Van Der Zwalm van PSR.

<sup>348</sup> Meyer P.B. en Lyons T.S. (2000) 'Lessons from private sector brownfield redevelopers.', *Journal of the American Planning Association*, 66:1, p. 46-57.

investeren enkel kapitaal in de SPV.<sup>349</sup> Omdat het verhaalrecht op deze partijen grotendeels ontbreekt, is het een bijzonder aantrekkelijk mechanisme.<sup>350</sup>

BROCAP werkt altijd met projectvennootschappen waarvan ze het management doet. Het investeringsfonds van BROCAP, REGENIUS, verschaft kapitaal aan de SPV waarin de brownfield wordt ondergebracht. De SPV is eigenaar en ontwikkelaar van het brownfieldterrein en draagt zo de juridische en financiële verantwoordelijkheid op gebied van sanering en vastgoedrealisatie.<sup>351</sup> Ook PMV maakt voor de participatie in brownfieldprojecten gebruik van een projectvennootschap.<sup>352</sup>

#### 4.3.6 Participatie van de lokale gemeenschap - maatschappelijke meerwaarde leveren

Traditioneel werd bij brownfieldontwikkeling de nadruk gelegd op economische motieven. Vandaag de dag is ook de sociale meerwaarde die de herontwikkeling kan betekenen voor de lokale gemeenschap<sup>353</sup> van belang. De wijde omgeving wordt betrokken en het effect van de ontwikkeling op de omwonenden wordt in rekening gebracht.<sup>354</sup>

BROCAP en PSR vinden een bijdrage op maatschappelijk vlak belangrijk. De naam PSR, waarvan de 'S' staat voor *sustainable*, wil duidelijk maken dat PSR als brownfieldontwikkelaar meer doet dan alleen saneren, dat hij onder andere ook een sociale bijdrage wil leveren door een plek te creëren voor wonen, werken of ontspannen.<sup>355</sup> Voor BROCAP moet er een omgevingsbehoefte zijn om de brownfieldsite te herontwikkelen en er moet een extra aan de omgeving gegeven worden, zoals bijvoorbeeld het incorporeren van een park, plein of andere ontmoetingsplaats.<sup>356</sup>

Over de invloed van publieke participatie op het succes van een brownfieldproject zijn de meningen verdeeld. Het betrekken van de lokale gemeenschap kan heel wat voordelen hebben. Er ontstaat

---

<sup>349</sup> Devos D. en Martens B. (2004) *Brownfields in Vlaanderen*, Kluwer, Mechelen.

<sup>350</sup> Deloitte (2008) 'Hoe zet ik een succesvolle projectfinanciering op?' (online) (geraadpleegd op 19 april 2008) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres  
<URL: [http://www.deloitte.com/dtt/section\\_node/0,1042,sid%253D59667,00.html](http://www.deloitte.com/dtt/section_node/0,1042,sid%253D59667,00.html)>

<sup>351</sup> Interview met Kristof De Smet van BROCAP.

<sup>352</sup> Interview met Maarten Bettens van PMV.

<sup>353</sup> De lokale gemeenschap omvat de mensen wiens leven rechtstreeks of onrechtstreeks wordt beïnvloed door de genomen beslissingen. Voor brownfields zijn dit onder andere de mensen die rondom de site leven (bewoners, arbeiders of exploitanten) en iedere andere persoon in de onmiddellijke omgeving die een invloed zal ondervinden van de sanerings- en herontwikkelingsbeslissingen. OVAM (2003) 'Leidraad brownfieldontwikkeling' (online) (geraadpleegd op 6 november 2007) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres

<URL: <http://www.ovam.be/jahia/Jahia/cache/offonce/pid/176?actionReq=actionPubDetail&fileItem=1146>>

<sup>354</sup> Horemans, E. en Vanneste, D. (2008) 'Duurzame herontwikkeling van brownfields: een keuze voor participatie', *Ruimte en planning*, 28:2, p. 39-53.

<sup>355</sup> Interview met Youri Van Der Zwalm van PSR.

<sup>356</sup> Interview met Kristof De Smet van BROCAP.



een nauw betrokkenheidsgevoel en er zijn minder spanningen tussen de gemeenschap en de ontwikkelaars, waardoor protest en eventuele rechtszaken worden vermeden. Door de omwonenden te vragen naar hun ideeën en opvattingen, wordt het project succesvoller. Zij zijn immers bekend met de buurt en de brownfieldsite en zijn misschien toekomstige werknemers op de site of de markt waarop het goed of de dienst gericht is (als op de brownfield bijvoorbeeld een commerciële activiteit zal plaatsvinden). De herontwikkeling van de brownfield zal dus sneller en vlotter verlopen.<sup>357 358 359</sup>

Toch wordt publieke participatie niet altijd als positief ervaren. Vele ontwikkelaars betrekken de lokale gemeenschap liever niet, omdat het heel wat tijd en geld kost. Omwonenden kunnen bijvoorbeeld extra eisen stellen, waardoor het project vertraagd wordt en duurder uitvalt. Door de herontwikkeling publiek te maken, hebben concurrenten bovendien toegang tot informatie die anders geheim zou blijven. Ook zullen niet alle projecten aanslaan bij de lokale gemeenschap, waardoor er toch nog protest kan worden verwacht.<sup>360</sup>

#### 4.3.7 Verzekeringen

Om zich in te dekken tegen milieuaansprakelijkheden kan een milieuverzekering afgesloten worden. In het kader van brownfields kan een milieu-aansprakelijkheid beschouwd worden als de wettelijke verplichting om een toekomstige uitgave (kost) te realiseren naar aanleiding van een eerdere of nieuw vastgestelde verontreiniging. Bijvoorbeeld een schadeclaim door derden om de waardevermindering van zijn aanpalend perceel te vergoeden of wanneer de regelgeving die de verplichting oplegt pas in de nabije toekomst van kracht wordt.<sup>361</sup>

Milieuverzekeringen zijn dertig jaar geleden ontstaan in Amerika, naar aanleiding van een vervuilingsschandaal ter hoogte van Love Canal. Omdat de kosten verhaald werden op de aansprakelijken of, in het geval deze niet gevonden werden, op de eigenaars, ontstond de nood aan verzekeringen. Dat resulteerde in een reeks van polissen, waarvan enkele bij ons een rol

---

<sup>357</sup> Wernstedt, K. et al. (2006) 'Attracting private investment to contaminated properties: the value of public interventions', *Journal of policy analysis and management*, 25:2, p. 347-369.

<sup>358</sup> Horemans, E. en Vanneste, D. (2008) 'Duurzame herontwikkeling van brownfields: een keuze voor participatie', *Ruimte en planning*, 28:2, p. 39-53.

<sup>359</sup> McCarthy L. (2002) 'The brownfield dual land-use policy challenge: reducing barriers to private redevelopment while connecting reuse to broader community goals', *Land Use Policy*, 19:4, p. 287-296.

<sup>360</sup> Wernstedt, K. et al. (2006) 'Attracting private investment to contaminated properties: the value of public interventions', *Journal of policy analysis and management*, 25:2, p. 347-369.

<sup>361</sup> OVAM (2003) 'Leidraad brownfieldontwikkeling: deelthema risicobeheer' (online) (geraadpleegd op 6 november 2007) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres <URL: <http://www.ovam.be/jahia/Jahia/cache/offonce/pid/176?actionReq=actionPubDetail&fileItem=1146>>

kunnen spelen.<sup>362</sup> Vlaanderen heeft slechts een beperkt aantal verzekeringsmaatschappijen die dergelijke milieuverzekeringen verschaffen. De meest gekende zijn Zurich en AIG Europe.<sup>363</sup>

De verzekering voor beroepsaansprakelijkheid van aannemers, de *professional environmental contractor* polis (de PEC-polis voor aannemers) of de *contractors pollution liability* polis (de CPL-polis), is specifiek gericht op aannemers. De verzekerde aannemer wordt beschermd tegen de milieuaansprakelijkheden die voortvloeien uit de uitgevoerde werken op het brownfieldterrein (bijvoorbeeld een saneerder die bijkomende vervuiling veroorzaakt).<sup>364</sup>

De *professional environmental consultants* polis (PEC-polis voor milieuconsulenten) is gelijkaardig aan de PEC-polis voor aannemers, maar is specifiek gericht op bodemsaneringsdeskundigen. Deze polis wordt enkel door Zurich aangeboden.<sup>365</sup>

Omdat een juiste inschatting van het saneringsbudget vrijwel onmogelijk is, kan men een verzekering afsluiten die beschermt tegen overschrijding van de raming: de zogenaamde *cost cap* of *remediation stop loss* polis. Men zal dus nooit meer moeten betalen dan de geraamde saneringskosten.<sup>366 367</sup>

Daarnaast biedt Zurich nog de *property transfer* polis of *property transfer liability* polis voor bescherming tegen vervuiling ontdekt na de uitvoering van de sanering. De eventueel bijkomende vervuiling is dan volledig ten laste van de verzekeringsmaatschappij.<sup>368</sup>

AIG Europe biedt ook een algemene aansprakelijkheidsverzekering aan: de *Pollution legal liability*. Deze dekt ondermeer kosten tengevolge van schadeclaims van derden en on-site saneringskosten en gerelateerde uitgaven.<sup>369</sup>

---

<sup>362</sup> Interview van 14 juli 2008 met Marc Hamerlynck van Zurich verzekeringen.

<sup>363</sup> OVAM (2003) 'Leidraad brownfieldontwikkeling: deelthema risicobeheer' (online) (geraadpleegd op 6 november 2007) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres  
<URL: <http://www.ovam.be/jahia/Jahia/cache/offonce/pid/176?actionReq=actionPubDetail&fileItem=1146>>

<sup>364</sup> AIG (2008) 'Managing environmental liabilities' (online) (geraadpleegd op 10 april 2008) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres  
<URL: [http://www.aigeurope.com/aigweb/product\\_area1/1,2281,3:1:2041,00.html](http://www.aigeurope.com/aigweb/product_area1/1,2281,3:1:2041,00.html)>

<sup>365</sup> Interview met Marc Hamerlynck van Zurich verzekeringen.

<sup>366</sup> AIG (2008) 'Managing environmental liabilities' (online) (geraadpleegd op 10 april 2008) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres  
<URL: [http://www.aigeurope.com/aigweb/product\\_area1/1,2281,3:1:2041,00.html](http://www.aigeurope.com/aigweb/product_area1/1,2281,3:1:2041,00.html)>

<sup>367</sup> Interview met Marc Hamerlynck van Zurich verzekeringen.

<sup>368</sup> Interview met Marc Hamerlynck van Zurich verzekeringen.

<sup>369</sup> AIG (2008) 'Managing environmental liabilities' (online) (geraadpleegd op 10 april 2008) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres  
<URL: [http://www.aigeurope.com/aigweb/product\\_area1/1,2281,3:1:2041,00.html](http://www.aigeurope.com/aigweb/product_area1/1,2281,3:1:2041,00.html)>

In de Verenigde Staten kennen de milieuverzekeringen een groot succes. Voor Amerikaanse brownfieldontwikkelaars zijn verzekeringen een zeer belangrijk instrument bij risicomangement.<sup>370</sup>

In Vlaanderen hebben de beschikbare verzekeringen minder succes. De *cost cap* polis is aantrekkelijk, maar geïnteresseerden haken af omwille van de hoge premie (12% à 15% van de dekking, met een minimumpremie van € 200 000). Er wordt ook een marge (bedrag ten laste van de verzekeringnemer) en een maximum dekking voorzien. De enige die enigszins aanslaan, zijn de PEC polissen voor aannemers en milieuconsulenten.<sup>371</sup>

Brownfieldontwikkelaars zoals PSR, BROCAP en Brownfields nv bevestigen dat de hoge prijs van de verzekeringen afschrikt.<sup>372 373 374</sup> Bovendien is het soms niet mogelijk om een verzekering af te sluiten, dit in het geval er nazorg aan de sanering verbonden is. Nazorg kan jaren duren, terwijl de verzekering beperkt is in de tijd.<sup>375</sup>

---

<sup>370</sup> Meyer P.B. en Lyons T.S. (2000) 'Lessons from private sector brownfield redevelopers.', *Journal of the American Planning Association*, 66:1, p. 46-57.

<sup>371</sup> Interview met Marc Hamerlynck van Zurich verzekeringen.

<sup>372</sup> Interview met Kristof De Smet van BROCAP.

<sup>373</sup> Interview met Youri Van Der Zwalmen van PSR.

<sup>374</sup> Interview met Fred Haghebaert van Brownfields nv.

<sup>375</sup> Interview met Fred Haghebaert van Brownfields nv.

## 5 Conclusies

Aan de herontwikkeling van brownfields zijn heel wat risico's verbonden vooral omwille van de (potentiële) vervuiling van de gronden. Private ontwikkelaars en investeerders willen zoveel mogelijk zekerheid dat hun project, hun investering rendeert. De aantrekkelijkheid van brownfieldontwikkeling is derhalve gekoppeld aan de reductie van de risico's: hoe minder risico's, hoe aantrekkelijker een brownfieldproject.

Belangrijk is een goede kennis en derhalve een goede informatieverstrekking. Er is behoefte aan een specifieke databank voor brownfields waar geïnteresseerde projectontwikkelaars de belangrijkste kenmerken van de gronden kunnen vinden (de ligging, de bodemkwaliteit, de identiteit van de eigenaar(s)...). Deze gegevens moeten zoveel mogelijk geactualiseerd worden en dit kan niet zonder een actieve inbreng van de betrokken gemeenten, OVAM en andere instanties die hier een nuttige bijdrage kunnen leveren. Er zijn drie belangrijke informatiebronnen: het grondeninformatieregister, de lijst met risico-inrichtingen en de gemeentelijke inventaris van risicogronden. Deze gegevens en alles wat daarbuiten nog aan nuttige informatie beschikbaar is, moeten samengebracht worden in één centraal bestand voor brownfields. Momenteel wordt gewerkt aan een ruimtemonitor op Vlaams niveau. Deze zal informatie rond brownfields vrijgeven en zal zonder twijfel de interesse voor brownfields doen toenemen.

Een goede informatieverstrekking betekent ook een duidelijk en geactualiseerd overzicht van de te volgen procedures in het kader van de ter zake geldende regelgeving op het vlak van milieu, ruimtelijke ordening, natuurbehoud, economie... Nu is al deze informatie omwille van de verspreiding ervan over verschillende beleidsdomeinen, moeilijk toegankelijk. Ook hier wordt gepleit voor een centraal informatiepunt zoals bijvoorbeeld een eigen website voor brownfieldprojecten waarop de betrokken actoren (projectontwikkelaars, studiebureaus, lokale besturen...) alle nuttige informatie kunnen vinden. Bijvoorbeeld met betrekking tot subsidies wordt gedacht aan een praktische handleiding waarin de verschillende soorten subsidies (voor bedrijventerreinen, woningbouw...; op Europees, Vlaams, lokaal... niveau) en de aanvraagprocedures zijn opgenomen. Op de website moeten ook FAQ's en de regelgeving kunnen geraadpleegd worden. Potentiële ontwikkelaars haken immers dikwijls af omdat zij hun weg niet vinden in het kluwen van regelgeving en procedures.

Maar meer nog worden zij afgeschrikt door het tijdrovend en omslachtig karakter van de verschillende te volgen procedures. Zo moeten voor bepaalde werken vergunningen worden aangevraagd en/of meldingen worden gedaan op het vlak van milieu, monumenten- en landschapszorg, om nog maar te zwijgen van de procedures die in het kader van het bodemdecreet moeten doorlopen worden voor vervuilde gronden. Daar waar mogelijk moeten de procedures vereenvoudigd worden. De éénloketfunctie in de schoot van het VLAO is een stap in de goede

richting. Zo zijn op het vlak van milieu, bodem, ruimtelijke ordening... afwijkingen mogelijk met betrekking tot de duur van de behandeltermijnen en het eventuele openbaar onderzoek en met betrekking tot de omvang van de aan te leveren informatie (één globaal dossier). Hier moet echter een beroep op kunnen worden gedaan voor alle brownfieldprojecten en niet alleen voor deze die het voorwerp uitmaken van een convenant. Met uitzondering van de financiële faciliteiten (deelname van PMV), moeten de overige door het Brownfieldconvenantendecreet voorziene faciliteiten zoals de vrijstelling van de verplichting tot het stellen van een financiële zekerheid voor de overdracht van bepaalde risicogronden, de vrijstelling van registratierechten enzovoort, ook mogelijk zijn voor brownfieldprojecten in het algemeen.

Het VLAO kan ook een belangrijke rol vervullen als centraal aanspreekpunt.

In het kader van het Brownfieldconvenantendecreet kan de deelname van PMV aan een brownfieldontwikkelingsproject ondermeer de vorm aannemen van een financiële tussenkomst of een participatie in een PPS-rechtspersoon. Dat de financiële faciliteiten beperkt worden tot een klein aantal brownfieldontwikkelingsprojecten is begrijpelijk: de middelen zijn niet onbeperkt. Het is echter spijtig dat enkel projecten beoogd worden waarvan een billijke return mag worden verwacht, dus deze met een grote kans op slagen die zonder de financiële faciliteiten ook wel zouden ontwikkeld worden door private ontwikkelaars. De moeilijke projecten die men links laat liggen omdat ze verlieslatend kunnen zijn en waarvoor overheidstussenkomst nodig is voor de ontwikkeling ervan, vallen uit de boot. Van overheidszijde is het wel begrijpelijk dat eerst voor 'gemakkelijker' te ontwikkelen brownfields wordt gekozen. Er moeten immers successen worden geboekt zodat de in de aanvangsfase opgedane kennis en ervaring de motor kan zijn voor verbeteringen en nieuwe initiatieven.

Publiciteit rond de middelen die ter beschikking gesteld worden in het kader van het Brownfieldconvenantendecreet en succesvolle brownfieldprojecten onder de aandacht brengen is trouwens ook een manier om brownfieldontwikkeling aantrekkelijker te maken en de interesse van allerlei actoren op te wekken.

Brownfieldontwikkeling kan aantrekkelijk zijn als de eraan verbonden risico's zoveel mogelijk worden beperkt. Het beste bewijs hiervan zijn de professionele brownfieldontwikkelaars zoals PSR, BROCAP, Brownfields nv... Net zoals de EMB's in de Verenigde Staten, de voorlopers op het gebied van brownfieldontwikkeling, hebben zij in Vlaanderen een stevige plaats veroverd op de brownfieldmarkt. Hun succes is te danken aan hun kennis en expertise en hun multidisciplinaire en integrale aanpak op het vlak van brownfieldontwikkeling. Vooraleer ze in een project stappen, voeren ze een uitgebreid haalbaarheidsonderzoek uit. De risico's, de te verwachten kosten en opbrengsten worden in kaart gebracht. Er worden verschillende scenario's opgesteld zodat kan ingespeeld worden op onverwachte omstandigheden. Ze maken gebruik van allerlei instrumenten met het oog op een betere risicobeheersing: investeringsfondsen, SPV's, optiecontracten... De verschillende processen worden goed opgevolgd en er is regelmatig overleg met de andere

actoren. Belangrijk is ook hun netwerking voor het binnenhalen van projecten, de verwerving van financiële middelen, het doorlopen van de verschillende procedures... Bij dit laatste bijvoorbeeld is overleg met de dossierbehandelaars aangewezen. Deze kunnen vanuit hun ervaring met voorgaande projecten een op maat gesneden traject aanreiken wat een besparing van tijd en kosten inhoudt. Door dit alles is brownfieldontwikkeling voor professionele brownfieldontwikkelaars een zeer aantrekkelijke business en een uitbreiding van hun activiteiten op dat vlak is een logisch gevolg.

Nieuwkomers kunnen veel leren van de ervaring van de aanwezige succesvolle brownfieldontwikkelaars, maar moeten er wel rekening mee houden dat een goede kok zijn beste recepten niet prijsgeeft.

De *brownfieldbusiness* zit in de beginfase. De toegang tot de markt is moeilijk omdat ter zake een zeer specifieke know how vereist is die niet van vandaag op morgen verkregen wordt. Er zijn weinig spelers op de markt zodat de te verdelen koek nog voldoende interessant is. Brownfieldontwikkeling lijkt dus een aantrekkelijke activiteit te zijn waardoor concurrenten kunnen aangetrokken worden.

## LIJST VAN DE GERAADPLEEGDE WERKEN

Agentschap Economie (2008) 'Europees Fonds voor Regionale ontwikkeling (EFRO)' (online) (geraadpleegd op 21 mei 2008) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres

<URL: [http://ae.vlaanderen.be/html\\_europees/efro/efro.html](http://ae.vlaanderen.be/html_europees/efro/efro.html)>

Agentschap voor binnenlands bestuur, stedenbeleid (2008) 'Stedenfonds' (online) (geraadpleegd op 15 augustus 2008) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres

<URL: <http://www.thuisindestad.be/html/steden/index.html>>

AIG (2008) 'Managing environmental liabilities' (online) (geraadpleegd op 10 april 2008) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres

<URL: [http://www.aigeurope.com/aigweb/product\\_area1/1,2281,3:1:2041,00.html](http://www.aigeurope.com/aigweb/product_area1/1,2281,3:1:2041,00.html)>

Alberini, A. et al. (2005) 'The role of liability, regulation and economic incentives in brownfield remediation and redevelopment: evidence from surveys of developers', *Regional science and urban economics*, 35:4, p. 327-351.

BenDor T.K. en Metcalf S.S. (2005) 'Conceptual Modelling and Dynamic Simulation of Brownfield Redevelopment', Paper gepresenteerd op de *International System Dynamics Society Conference*, Boston. Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres

<URL: <http://207.44.232.77/conferences/2005/proceed/index.htm>>

Calders A. (2008) 'Milieu en Vastgoed in een nieuwe specialiteit', *Industrie technisch management*, 36:3, p. 80-84.

Declerck R. (2008) 'Gefaseerde bodemsanering', *Industrie technisch management*, 36:3, p. 33.

Deloitte (2008) 'Hoe zet ik een succesvolle projectfinanciering op?' (online) (geraadpleegd op 19 april 2008) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres

<URL: [http://www.deloitte.com/dtt/section\\_node/0,1042,sid%253D59667,00.html](http://www.deloitte.com/dtt/section_node/0,1042,sid%253D59667,00.html)>

Departement Leefmilieu, Natuur en Energie (2008) 'Contractteksten provincies SO 2008-2013' (online) (geraadpleegd op 8 mei 2008) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres

<URL: <http://www.lne.be/doelgroepen/lokale-overheden/so-2008-2013/algemene-informatie>>

Departement Leefmilieu, Natuur en Energie (2008) 'Samenvatting SO 2008-2013 voor gemeenten' (online) (geraadpleegd op 8 mei 2008) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres

<URL: <http://www.lne.be/doelgroepen/lokale-overheden/so-2008-2013/algemene-informatie>>

Devos D. en Martens B. (2004) *Brownfields in Vlaanderen*, Kluwer, Mechelen.

EPA (2001) 'Brownfields Land & Community Revitalization EPA New England. Program Summary & Success Stories.' (online) (geraadpleegd op 30 april 2008). Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres

<URL: <http://www.epa.gov/region1/brownfields/pdfs/2001-Success.pdf>>

Flamey P. en Wyckaert S. (2006) *Brownfields. Administratiefrechtelijke leidraad bij de herontwikkeling van vervuilde bedrijfsterreinen aan de hand van een analyse van de OVAM-proefdossiers*, Vanden Broele, Brugge.

Flanders Ghent Development Group vzw (2008) 'Deelname aan de Mipim beurs 2007 is een succes geworden!' (online) (geraadpleegd op 11 augustus 2008) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres

<URL: <http://www.mipim.be/>>

Horemans, E. en Vanneste, D. (2008) 'Duurzame herontwikkeling van brownfields: een keuze voor participatie', *Ruimte en planning*, 28:2, p. 39-53.

Intercommunale Ontwikkelingsmaatschappij voor de Kempen (2008) 'Ruimtelijke ordening. Uitvoeringsplannen en bestemmingsplannen' (online) (geraadpleegd op 8 juli 2008) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres

<URL: <http://www.iok.be/htmlsite/ruimtelijkemain.html>>

Laveren E. et al. (2004) *Handboek financieel beheer*, Intersentia, Antwerpen - Oxford.

Meyer P.B. en Lyons T.S. (2000) 'Lessons from private sector brownfield redevelopers', *Journal of the American Planning Association*, 66:1, p. 46-57.

McCarthy L. (2002) 'The brownfield dual land-use policy challenge: reducing barriers to private redevelopment while connecting reuse to broader community goals', *Land Use Policy*, 19:4, p. 287-296.

OVAM (2006) 'Activiteitenoverzicht 2006' (online) (geraadpleegd op 25 april 2008). Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres

<URL:<http://www.ovam.be/jahia/Jahia/cache/offonce/pid/176?actionReq=actionPubDetail&fileItem=1274>>

OVAM (2008) 'Alternatieve financiering van bodemsanering' (online) (geraadpleegd op 13 augustus 2008) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres

<URL: <http://www.ovam.be/jahia/Jahia/pid/1558?lang=null>>



OVAM (2003) 'Brownfieldproblematiek – inleiding en evolutie in het buitenland' (online) (geraadpleegd op 6 november 2007) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres  
<URL:<http://www.ovam.be/jahia/Jahia/cache/offonce/pid/176?actionReq=actionPubSearch&searchString=brownfields&sort1=type&sort2=title&sort3=date&showTable=1>>

OVAM (2001) 'Knelpuntenanalyse van bestaande brownfieldprojecten in Vlaanderen ' (online) (geraadpleegd op 6 november 2007). Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres  
<URL:[http://www.ovam.be/jahia/Jahia/cache/bypass/pid/176?appid=39739\\_29&appparams=http%3A%2F%2Fwww.ovam.be%2FovamPublicationsWeb\\_myjahiasite%2FPublicaties&resetAppSession=true#field\\_39739](http://www.ovam.be/jahia/Jahia/cache/bypass/pid/176?appid=39739_29&appparams=http%3A%2F%2Fwww.ovam.be%2FovamPublicationsWeb_myjahiasite%2FPublicaties&resetAppSession=true#field_39739)>

OVAM (2004) 'Leidraad brownfieldmanagement' (online) (geraadpleegd op 6 november 2007) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres  
<URL:<http://www.ovam.be/jahia/Jahia/cache/offonce/pid/176?actionReq=actionPubDetail&fileItem=1146>>

OVAM (2003) 'Leidraad brownfieldontwikkeling' (online) (geraadpleegd op 6 november 2007) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres  
<URL:<http://www.ovam.be/jahia/Jahia/cache/offonce/pid/176?actionReq=actionPubDetail&fileItem=1146>>

OVAM (2003) 'Leidraad brownfieldontwikkeling: bodemproblematiek en sanering' (online) (geraadpleegd op 6 november 2007) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres  
<URL:<http://www.ovam.be/jahia/Jahia/cache/offonce/pid/176?actionReq=actionPubDetail&fileItem=1146>>

OVAM (2003) 'Leidraad brownfieldontwikkeling: deelthema risicobeheer' (online) (geraadpleegd op 6 november 2007) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres  
<URL:<http://www.ovam.be/jahia/Jahia/cache/offonce/pid/176?actionReq=actionPubDetail&fileItem=1146>>

OVAM (2003) 'Leidraad brownfieldontwikkeling: financiering en subsidiemogelijkheden' (online) (geraadpleegd op 6 november 2007) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres  
<URL:<http://www.ovam.be/jahia/Jahia/cache/offonce/pid/176?actionReq=actionPubDetail&fileItem=1146>>

OVAM (2003) 'Leidraad brownfieldontwikkeling: ruimtelijke planning' (online) (geraadpleegd op 6 november 2007) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres  
<URL:<http://www.ovam.be/jahia/Jahia/cache/offonce/pid/176?actionReq=actionPubDetail&fileItem=1146>>

OVAM (2008) 'Samen werken aan een goede bodemkwaliteit' (online) (geraadpleegd op 5 juli 2008) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres

<URL:<http://www.ovam.be/jahia/Jahia/cache/offonce/pid/176?actionReq=actionPubDetail&fileItem=1146>>

OVAM (2008) 'Samenwerkingsovereenkomsten gemeenten' (online) (geraadpleegd op 8 mei 2008) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres

<URL: <http://www.ovam.be/jahia/Jahia/pid/739?lang=null>>

Tam E.K.L. en Beyer P.H. (2002) 'Remediation of contaminated lands: a decision methodology for site owners', *Journal of Environmental Management*, 64:1, p. 387-400.

Van Aerschot, W. (2002) 'Van brownfields naar duurzame bedrijventerreinen', *Leefmilieu*, 25:6, p. 189-194.

Vanheusden, B. (2002) 'Recente ontwikkelingen in het milieurecht: het juridisch kader van de sanering in de 'sites'', *Recht in Beweging, Verslagboek van de 9<sup>e</sup> VRG-Alumnidag 15 maart 2002*, p. 64.

Verledens, L. (2007) 'Ontwikkeling van brownfields. Mooie toekomst voor vuile grond', *Trends*, 33:44, p. 92-95.

Vlaams Kenniscentrum PPS (2007) 'Publiek-private samenwerking – PPS' (online) (geraadpleegd op 8 oktober 2007) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres

<URL: [http://www2.vlaanderen.be/pps/PPS/pps\\_definitie.html](http://www2.vlaanderen.be/pps/PPS/pps_definitie.html)>

Wernstedt, K. et al. (2006) 'Attracting private investment to contaminated properties: the value of public interventions', *Journal of policy analysis and management*, 25:2, p. 347-369.

Winckelmans W. (2006) 'Grote schoonmaak op vervuilde bedrijfsterrinen', *De Standaard, Edities, Groot-Bijgaarden*, 15 juli, p. 8.

## **BIJLAGEN**

**Bijlage 1:     Lijst van de geïnterviewden**

**Bijlage 2:     Lijst van de ontvankelijk verklaarde dossiers in het kader van het  
Brownfieldconvenantendecreet**

**Bijlage 3:     Overzicht van saneringskosten per saneringsmethode**

**Bijlage 4:     Beknopt overzicht van het eindrapport van de conceptfase van de  
ontwikkeling van de brownfield 'De sleutel' te Betekom - Begijnendijk**

## **Bijlage 1: lijst van de geïnterviewden**

*Uitgeschreven interviews kan u bekomen via aerts\_caroline@hotmail.com.*

### **1. Interview van 31 maart 2008 met Kristof De Smet van BROCAP**

BROCAP nv (Brownfield Capital Partners nv), Waterlelielaan 1, 9032 Wondelgem, werd opgericht in 2004 door vier ondernemers uit het Gentse die mekaar aanvullen. Peter Vanneck is gedoctoreerd in bodemsaneringstechnologie en beschikt via zijn Master in Real Estate over een gedegen vastgoedkennis. Guy De Clercq had als financieel adviseur vaak te maken met overnames waarbij bodemsanering kwam kijken. Luc Bossaert heeft eveneens een Master in Real Estate en werkt meer marketinggericht. Kristof De Smet ten slotte heeft een milieu-juridische achtergrond.

BROCAP is gespecialiseerd in de waardering, de verwerving, de sanering en de herontwikkeling van brownfields. Het handelt in eigen naam (via het brownfield investeringsfonds REGENIUS, Regenerating Industrial Underused Sites) of biedt oplossingen in samenwerking met derden (eigenaars, projectontwikkelaars, investeringsmaatschappijen).

#### 1.1. Diensten

##### 1.1.1.1. Advies

- Juridisch, financieel en technisch vastgoed- en milieuadvies.
- Beheer en beoordeling van portfolio en/of asset-risico's.
- Brownfieldherontwikkeling.
  - Selectie van brownfield sites door middel van een doorgedreven screening en evaluatie (met inbegrip van het uitvoeren van financiële en economische haalbaarheidsstudies.
  - Financiële waardering van herontwikkelings- en /of milieurisico's.
  - Definiëring en begeleiding van een vastgoedtransactie, met inbegrip van het opzetten van de meest optimale investeringsstructuur.
  - Bodemsaneringsadvies en – begeleiding: selectie van bodemdeskundige, uitvoering van second opinion, berekenen van bodemsaneringskost, kwaliteitsbeoordeling van de uitgevoerde onderzoeksdaden.
  - Voeren van onderhandelingen met overheidsinstanties, opzetten van communicatiestructuur en –plannen.
  - Stakeholder management zoals het opstellen van een contactlijst, het maken van informatiefolders, het plannen, leiden of deelnemen aan publieke vergaderingen.
  - Strategische definiëring en vormgeving van herontwikkelingsprocessen.

### 1.1.1.2. Fund management

REGENIUS nv is het eerste Europese private investeringsfonds dat zich uitsluitend toelegt op investeringen in de verwerving, sanering en herontwikkeling van brownfield sites in de ruime Benelux regio. Het is een closed-end investeringsfonds met een looptijd van tien jaar. Het mikt op middelgrote projecten.

BROCAP is beheerder van REGENIUS. BROCAP selecteert en beheert de projecten (screening en selectie van de investeringsopportuniteiten, beheer van de investeringsportefeuille via projectvennootschappen, algemeen fondsbeheer).

Bij de oprichting in 2006 werd gestart met een kapitaal van 3 miljoen euro, samengebracht door enkele privé-investeerders en BROCAP. Om te kunnen beantwoorden aan het huidige aanbod van brownfield investeringsopportuniteiten en inspeland op een reële marktvraag wil REGENIUS via een tweede kapitaalronde het kapitaal optrekken met 15 miljoen euro tot minimaal 18 miljoen euro. De verwachting is dat het opbouwen van de portefeuille vier tot vijf jaar zal duren.

Momenteel heeft REGENIUS drie projecten in portefeuille:

- L'île Adam nv: 1,6 hectare binnenstedelijk gebied in Verviers, bestaande uit een voormalige katoenblekerij, met een ontwikkelingspotentieel van ongeveer 160 wooneenheden.
- Craeyenhof nv: 1,2 hectare braakliggend terrein aan de Schelde te Burcht. Dit voormalig petroleumdepot beschikt voer een herontwikkelingspotentieel van ongeveer 70 à 90 wooneenheden. Dit dossier werd ontvankelijk verklaard in het kader van het Brownfieldconvenantendecreet.<sup>376</sup>
- Brownfield Lokeren: 1,1 hectare verlaten terrein waar huidenbedrijf op gevestigd was. Tengevolge van deze industriële activiteit raakte het ernstig vervuild met kwik. Een sanering van de grond en het grondwater dringt zich op. Het terrein zal in nauw overleg met de stedelijke diensten herontwikkeld worden tot woongebied.

Deze sites zijn ondergebracht in een apart projectvennootschap (special purpose vehicle). De herontwikkeling van de site wordt vanuit deze projectvennootschap gerealiseerd, telkens onder het beheer van BROCAP.

---

<sup>376</sup> Zie bijlage 2.

## **2. Interview van 3 juli 2008 met Fred Haghebaert van Brownfields nv**

Fred Haghebaert is voormalig commercieel directeur bij SITA en oprichter van Brownfields nv. Hij is met pensioen, maar werkt nog als lobbyist voor Brownfields nv.

Brownfields nv werd maakt deel uit van het saneringsbedrijf SITA Remediation, onderdeel van de Suez groep. Beide zijn gevestigd te 1850 Grimbergen, Westvaardijk 83.

Brownfields nv behandelt en coördineert de volgende activiteiten:

- Bodemsanering: OBO,BBO,BSP;
- Projectontwikkeling en begeleiding: ruimtelijke ordening, milieu, bedeleiding bij overdracht, wijziging bestemmingsplan;
- Financieel – juridisch: haalbaarheidsstudies, financieringsstructuren, grondtransacties.

Er wordt ondersteuning en begeleiding geboden aan de eigenaar bij de verkoop van de site, contacten met de overheid en de omwonenden, oprichting van PPS-structuren.

## **3. Interview van 18 april 2008 met Freek Coopman en Griffin De Baere van het kabinet van Vlaams Minister Ceysens.**

Freek Coopman is stafmedewerker financiën en begroting en ruimtelijke economie en Griffin De Baere is stafmedewerker ruimtelijke economie en bedrijventerreinen, op het kabinet van mevrouw Patricia Ceysens, Vlaams minister van Economie, Ondernemen, Wetenschap, Innovatie en Buitenlandse Handel.

## **4. Interview van 22 mei 2008 met Koen Sleypen van Interreg - Euregio Maas-Rijn.**

Contactpunt EFRO Limburg: 4<sup>e</sup> Directie Economische zaken en internationale samenwerking van het Provinciebestuur Limburg.

## **5. Interview van 21 maart 2008 met Veerle Minne van IDEA Consult.**

IDEA Consult, Kunstlaan 1-2, bus 16, 1210 Brussel, is een economisch onderzoeksbureau. Als kennisonderneming streeft IDEA Consult naar het leveren van hoogwaardige kwaliteit in analyse en advies, gebruik makend van wetenschappelijk onderbouwde methoden, modellen en instrumenten. Het is actief op vijf verschillende terreinen: 'Competitiviteit, Reguleringsmanagement en Innovatie', 'Arbeidsmarkt en sociaal-economisch beleid', 'Regionale en stedelijke ontwikkeling', 'Vastgoed en ruimtelijke ontwikkeling' en 'Transport en mobiliteit'.

Op het gebied van 'Vastgoed en ruimtelijke ontwikkeling' worden onder andere haalbaarheidsstudies voor de (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen aangeboden. In dit opzicht komen ook brownfieldontwikkelingen in aanmerking.

IDEA Consult biedt volgende diensten aan:

- visievorming en beleidsadvisering
- marktonderzoek en marktstrategieën op het vlak van bedrijventerreinen
- haalbaarheidsstudies bij de (her)ontwikkeling van werklocaties, inclusief brownfields
- financiële analyses
- project- en procesmanagement bij (her)ontwikkelingen
- vraagstukken op het gebied van publiek-private samenwerking

IDEA Consult is momenteel bij twee brownfieldprojecten betrokken: Eiland Zwijnaarde (Gent) en Watersite (Vilvoorde). Deze dossiers werden beide ontvankelijk verklaard in het kader van het Brownfieldconvenantendecreet.<sup>377</sup>

- Watersite Vilvoorde

Het terrein is gelegen langs het kanaal en sluit aan bij Vilvoorde centrum, de vroegere Renault fabrieken en het viaduct van Vilvoorde. Er was een mix van bedrijven, waaronder ook bedrijven die failliet gegaan waren. Een belangrijk stuk van het terrein was zwaar verontreinigd. De sanering was heel zwaar.

Watersite Vilvoorde werd als oefening gezien om te bepalen met welke mix van functies (woningen, bedrijventerreinen, kantoren, commerciële ruimten) een evenwicht kan bekomen worden tussen de saneringskosten en de opbrengsten.

Het project werd opgesplitst in een aantal deelprojecten met telkens andere betrokken partijen. Zo heeft de stad een nauwere betrokkenheid bij het deel van het terrein dat nauw aansluit bij de stad. Bedoeling is daar een deel publieke functies te realiseren.

---

<sup>377</sup> Zie bijlage 2.

- Eiland Zwijnaarde

Het is een echt eiland omgeven door de Schelde. In het verleden werd al een stuk met zware vervuiling gesaneerd door de voormalige eigenaars van het erop gevestigde bedrijf. De sanering werd verdergezet door de provincie, Domo (eigenaar van een aantal bedrijven op het terrein) en de stad Gent die hiervoor een samenwerkingsovereenkomst hebben afgesloten. Waterwegen en zeekanal is ook eigenaar van gronden die echter niet geschikt zijn voor scheepvaart. Waterwegen en zeekanal heeft dan ook de drie bovenvermelde partners nodig. Samen hebben de vier de gronden die nog in handen waren van private eigenaars aangekocht zodat alle gronden nu in hun bezit zijn. De sanering is nog volop bezig.

IDEA werd bij het project betrokken voor de haalbaarheidsstudie. De partijen moeten eerst kijken naar wat mogelijk is voor het gebied als geheel (geen enkele partij mag zich op zijn eigen percelen focussen) en nadien afspraken maken over hoe de opbrengsten verdeeld worden. Er waren heel wat randvoorwaarden (bijvoorbeeld creatie van veel groen) waardoor de kosten nog meer opliepen zodat er maar een beperkte opbrengst kon gerealiseerd worden.

Na de studie is er voor gekozen om het gebied dat tegen het water ligt voor te behouden voor watergebonden bedrijvigheid (logistiek, transport) en een gedeelte voor kantoorachtigen. Van het gedeelte met de grootste vervuiling wordt een landschapsheuvel gemaakt. Er is nog vrij veel groen.

Wat de financiële haalbaarheid betreft: de opbrengst is vrij beperkt en de kosten hoog, o.a. door de historische saneringskosten, de extra randvoorwaarden rond de natuur. Een voordeel is wel dat het project door de Vlaamse overheid werd gedefinieerd als een strategisch project omwille van de sanering. Zelfs met die subsidies blijft het echter financieel moeilijk haalbaar.

## **6. Interview van 9 mei 2008 met Filip Rommens van Limburgse Reconvertiemaatschappij (LRM).**

De Limburgse Reconvertiemaatschappij nv is een investeringsmaatschappij die gegroeid is uit de Kempense steenkoolmijnen. Het overgebleven geld werd het startkapitaal van LRM. LRM heeft een beheersovereenkomst met de Vlaamse overheid, waarin bepaald wordt dat het enkel in Limburg mag investeren en niet marktverstrend mag zijn.

LRM wil de katalysator zijn in de ontwikkeling van de Limburgse economie door het verstrekken van risicokapitaal aan groeigerichte bedrijven en het creëren van ruimte om te ondernemen. Ze bestaat uit een afdeling bedrijfsfinanciering en een afdeling vastgoed en projectontwikkeling. De projecten die LRM voor deze laatste afdeling onderneemt, situeren zich in de ICT, biotechnologie, transport en logistiek, clean technology (onder andere groene energie)... Ook worden projecten met steden en gemeenten ondernomen. LRM participeert in het maatschappelijk kapitaal van ondernemingen, verschaft leningen.



Hun projecten omvatten ook brownfields. Voor de Overhaem site te Tongeren (de oude Günther en Nova sites) werd een aanvraag voor de totstandkoming van een brownfieldconvenant ingediend die ontvankelijk werd verklaard.<sup>378</sup> Beide bedrijven Günther en Nova zijn failliet gegaan. De curator wou zo snel mogelijk de boeken sluiten en was niet geneigd om tot sanering van de vervuilde terreinen over te gaan. LRM wilde beide sites aankopen om de bodemsaneringsprojecten te optimaliseren en tot een kostenefficiëntie te komen. Dit was niet haalbaar voor de curator omdat er twee verschillende schuldeisers waren. De gronden werden openbaar verkocht. LRM wil nu met de aangevraagde subsidies voor de aankoop van de terreinen samenwerken met de kopers.

## **7. Interview van 15 mei 2008 met Johan Van Den Berghe en Veronique Vastmans van de stad Maasmechelen**

Johan Van Den Berghe is stadsarchitect en Veronique Vastmans is medewerker dienst leefmilieu & groen van de stad Maasmechelen.

Enkele projecten waarin de stad Maasmechelen participeert:

- Maneborn: terrein waarop de afbraak van auto's plaatsvond met een zinkput. Een aantal percelen werd overgedragen, een aantal moet nog onderzocht worden. Dit terrein wordt herverkaveld tot een nieuwe KMO-zone.
- Sportpark: voormalig vliegasstort. Het is één van de eerste projecten die zijn ondernomen na de inwerkingtreding van het bodemsaneringsdecreet. Monitoring is nodig (regelmatige controle van de sulfaatconcentratie en opvolging van de grondwaterkwaliteit).
- Oude verzinkerij (Rijnboomstraat): net verkocht voor de inwerkingtreding van het bodemsaneringsdecreet. Er is dus geen onderzoek op uitgevoerd. Er wordt onderzocht of de verkoper onschuldige eigenaar is. Het terrein wordt herontwikkeld tot een woonzone, een veiligheidssite van de brandweer...
- Scheepswerf: dit wordt een belangrijk voorbeeldproject in Ecopolis, duurzaam bouwen.

## **8. Interview van 7 april 2008 met Pascal Maebe van OVAM.**

Pascal Maebe is hoofd van de cel brownfields van OVAM.

---

<sup>378</sup> Zie bijlage 2. Het is het enige brownfieldconvenant dat ontvankelijk is verklaard in Limburg.

## **9. Interview van 21 maart 2008 met Maarten Bettens van PMV.**

Maarten Bettens is investeringsmanager PMV-vastgoed.

Investeringsmaatschappij PMV, met de overheid als aandeelhouder, stimuleert economische initiatieven die de structuur van de Vlaamse economie versterken en die passen binnen de beleidskeuzes van de Vlaamse overheid. Het is een onafhankelijke organisatie die economisch overheidsinitiatief helpt realiseren.

PMV investeert in projecten met financieel en maatschappelijk rendement. Dit zijn vaak projecten waar de private sector niet durft, wil of kan investeren. Dan neemt PMV de rol op van ondernemer of facilitator.

De opstart van een project volgt meestal uit een opdracht van de Vlaamse regering. Elk project wordt ondergebracht in een *business unit*. PMV telt er vier, namelijk PMV-kmo, PMV-pps, PMV-vastgoed en PMV-milieu&energie. Afhankelijk van het risicoprofiel van het project kan PMV ook participeren.

De *unit* PMV-vastgoed investeert in en ondersteunt het bedrijfseconomisch financieren, structureren, beheren en realiseren van vastgoed van, voor en met de Vlaamse overheid. De *unit* doet aan actief en strategisch vastgoedbeheer. Op het gebied van actief vastgoedbeheer wordt er aandacht geschonken aan de ondersteuning van de Vlaamse overheid inzake haar huisvestingsbeleid, vastgoedbeheer en vastgoedfinanciering. Strategisch vastgoedbeheer omvat onder andere brownfieldontwikkelingen met een rechtstreeks belang van de Vlaamse overheid of kaderend binnen één van de beleidsdomeinen van de Vlaamse overheid. Doel is de Vlaamse strategische belangen dienen.

## **10. Interview van 26 maart 2008 met Marc Verschueren van PROBAM.**

PROBAM, Ninovesteenweg 190, 9320 Erembodegem, is een projectontwikkelingsbedrijf. Het is actief op het gebied van projectmanagement, veiligheidscoördinatie, kopersbegeleiding, bestekken/meetstaven en, sinds kort, brownfieldmanagement. Het wil de procesbegeleider zijn in brownfielddossiers. Tot op heden heeft PROBAM nog geen opdrachten op het vlak van brownfieldmanagement opgenomen.

## **11. Interview van 31 maart 2008 met Youri Van Der Zwalm van PSR.**

PSR, Kortrijksesteenweg 1093A, 9051 Gent (Sint-Denijs-Westrem), opgericht in 1999, ontwikkelt brownfields tot rendabele vastgoedprojecten met een toegevoegde waarde voor de maatschappij. De letters PSR staan voor "Professional, Sustainable en Reliable".

### Professional

PSR bouwt steeds verder aan geoptimaliseerde en gestroomlijnde processen. Elk project wordt omgezet in deelprocessen met objectieven en deadlines. De voortgang wordt gegarandeerd door projectcoördinatoren. De kwaliteit door hoog opgeleide, toegewijde en multidisciplinaire teams. PSR combineert ervaring in projectontwikkeling met een brede expertise, nodig om een brownfieldproject op basis van berekende risico's te realiseren voor de betrokken partijen (ondernemingen, overheden, de maatschappij).

### Sustainable

PSR's bijdrage tot de maatschappij reikt verder dan enkel het saneren. Het uiteindelijke doel is deze stadskankers weg te werken en opnieuw sociale, ecologische en economische perspectieven te bieden. Brownfieldontwikkeling betekent het opnieuw creëren van ruimte voor tewerkstelling of een plek om te wonen, te ontspannen.

### Reliable

PSR profileert zich als betrouwbaar omwille van zijn ongeëvenaarde track record, uitgebreid team van specialisten en sterke financiële basis. Dit alles zorgt ervoor dat complexe en belangrijke projecten tot een goed einde worden gebracht.

PSR neemt een brownfield en het volledige risico dat eraan verbonden is over en realiseert een nieuw vastgoedproject. De overname van een verontreinigd goed is gekoppeld aan de overname van de saneringsverplichtingen en verantwoordelijkheden verbonden aan de herontwikkeling voor een vaste en definitieve overnameprijs.

PSR richt zich vooral op multinationals en overheden en verkiest complexe dossiers. De complexiteit spreekt voor zich inzake volgende aspecten: (rest-)verontreiniging en aanverwante verantwoordelijkheden, complexe en perceelsoverschrijdende verontreinigingen, fiscale wetgeving, wetgeving, financiering, herbestemming en ontwikkeling.

Enkele projecten van PSR:

- Brandweerkazerne Boom: het terrein is gelegen in het historisch centrum van Boom en is gelinkt aan de autovrije winkelzone. Tussen het einde van de 19de en het begin van de 20ste eeuw was er op het terrein een gasfabriek gevestigd. Na sluiting werden de gronden verkocht aan het

stadsbestuur dat in de jaren '50 de gebouwen ombouwde tot brandweerkazerne. De grond en het grondwater zijn zwaar verontreinigd. In 2007 werd het terrein openbaar verkocht aan PSR.

- Rittweger business park: Rittweger Business Park in Machelen is centraal gelegen in de buurt van Zaventem, de Brusselse ring en Brussel centrum. Het terrein heeft een oppervlakte van 12000 m<sup>2</sup>. De site, bekend als de Marcopa-site, huisvestte in het verleden bedrijven actief in de metaal- en papierindustrie en stond leeg sinds begin deze eeuw. Een brand in 2000 zorgde voor een grootschalige verontreiniging van grondwater en toplaag. PSR nam de terreinen en gebouwen, inclusief alle saneringsverplichtingen, over in 2007.

## **12. Interview van 14 juli 2008 met Marc Hamerlynck van Zurich verzekeringen.**

Zurich Global Corporate Beneleux, Lloyd Georgelaan 7, 1000 Brussel, richt zich op verzekeringen voor grote ondernemingen. De verzekeringsmaatschappij biedt aangepaste oplossingen voor risicotransfer, -financiering en -management, waaronder ook milieuverzekeringen.

**Bijlage 2: lijst van de ontvankelijk verklaarde dossiers in het kader van het Brownfieldconvenantendecreet**

Provincie Antwerpen

1. Scheldeboord-Schelleakker Hemiksem
2. Site Denaeyer Willebroek
3. Willebroek Noord
4. Herinrichting Militair Domein Kievermont Geel
5. Solar Hoogstraten
6. Voormalige Verbeemen Site Caputsteenstraat Mechelen
7. Gasfabriek Lier
8. PSR 2850 Boom
9. Rittweger Business Park Mechelen
10. Lobroekdok Antwerpen
11. De post 'Het zegel' te Mechelen
12. Herinrichting Lt. Coppenskazerne – fase 2 te Brasschaat
13. Investeringszone Petroleum Zuid Antwerpen
14. Comet Site Mechelen
15. Craeyenhof – Burcht

Provincie Limburg

16. Overhaem Site Tongeren

Provincie Oost-Vlaanderen

17. Alvatsite Buggenhout Alvatsite Buggenhout
18. Pauwels Trafo-Project Dok Noord Gent
19. Herontwikkeling Site Gasmeterlaan Gent
20. Voormalige Duparc Site Erembodegemstraat Aalst
21. Bodemsanering Gasthuisstraat Temse
22. Herinrichting BT Wiedauwkaai-Wondelgemse Meersen Gent
23. Faillissement Sofinal-Sofitex-Silversilk Kluisbergen
24. Oude Dokken Gent
25. Filature Du Rabot Gent
26. Schotte Erembodegem
27. Rapid Habuco Gent
28. Project Eiland Zwijnaarde
29. Voormalig Gipsstort UCB Optima Gent

### Provincie Vlaams-Brabant

30. Watersite Vilvoorde – Deelproject 'De Molens'
31. Watersite Vilvoorde – Deelproject herlocalisatie Vilvoorde
32. Rittweger Machelen
33. Access Park Machelen
34. Voormalige Van Hoop Site Gestelhoflei Bonheiden
35. Novagora Vilvoorde
36. Mottay-Pissart Vilvoorde
37. Uplace Machelen
38. Transrec – Sint-Pieters-Leeuw

### Provincie West-Vlaanderen

39. Plassendale Chemie Oostende
40. PSR 8870 Izegem
41. Cortoria Kortrijk
42. Immo 8790 Waregem

### **Bijlage 3: overzicht van saneringskosten per saneringsmethode**

Onderstaande tabel<sup>379</sup> geeft de saneringskosten per saneringsmethode weer. Deze kostprijzen zijn richtinggevend. De kosten kunnen fluctueren. Ze zijn bijvoorbeeld afhankelijk van de regio: hoe verder de vervuiling verwijderd is van de saneerder of het saneringscentrum, hoe meer transportkosten.

<b>METHODES</b>	<b>KOST IN EURO</b>
Biologische sanering <sup>380</sup>	30 à 75 per ton
Fysisch-chemische sanering <sup>381</sup>	50 à 100 per ton (in situ <sup>382</sup> x 10)
Thermische sanering (600° C) <sup>383</sup>	50 à 125 per ton
Sanering van stortten <sup>384</sup>	75 à 150 per ton
Isoleren <sup>385</sup>	15 à 80 per m <sup>2</sup>
Verbranden <sup>386</sup>	400 à 1 200 per ton

---

<sup>379</sup> Waarden gehanteerd door verzekeringsmaatschappij Zurich.

<sup>380</sup> **Biologische sanering:** de te verwijderen componenten worden door micro-organismen (bacteriën enz.) omgezet in minder of niet schadelijke stoffen.

<sup>381</sup> **Fysisch-chemische sanering:** de vervuiling wordt aangepakt met chemische producten of met de wetten van de fysica.

<sup>382</sup> Er zijn 3 types van sanering: ex situ, on site en in situ.

- **Ex situ** is het meest courante type. Grond wordt afgegraven en afgevoerd naar een plaats waar hij gesaneerd wordt.
- **On site:** de grond wordt ter plaatse afgegraven en gesaneerd.
- **In situ:** als de vervuiling bijvoorbeeld onder een gebouw zit, kan deze niet zomaar afgegraven worden. De bodem moet dan rechtstreeks aangepakt worden. Er kan gewerkt worden met buizen om in de nabijheid van de vervuilde grond te komen, waarbij zuurstof, bacteriën of chemicaliën kunnen geïnjecteerd worden.

<sup>383</sup> **Thermische sanering:** bij deze sanering wordt de grond opgewarmd tot 600° C. Dit gebeurt meestal met solventen. Er is aanleg van een nieuwe humuslaag nodig, daar de opwarming een 'dode' grond achterlaat waarop niets meer groeit.

<sup>384</sup> **Stortten:** worden onderverdeeld in drie klassen: Klasse I 'Gevaarlijke producten' (giftig afval enz.), Klasse II 'Organische producten' en Klasse III 'Inerte producten' (vervuilen op zichzelf niet, bijvoorbeeld beton, bakstenen...). De prijzen fluctueren afhankelijk van onder andere de plaats van het stort, de hoogte en diepte van het stort (een diep stort kan veel stockeren, maar zakt met de tijd en kan beginnen branden).

<sup>385</sup> **Isoleren:** de vervuiling wordt ter plaatse gehouden door een ondoordringbare muur, meestal in beton. Er kan wel regenwater doorsijpelen wat vervuild wordt. Dit moet opgevangen worden en afgevoerd naar een saneringsplaats.

<sup>386</sup> **Verbranden:** kan op alle soorten vervuiling toegepast worden, maar is de duurste methode. De rookuitstoot moet gewassen worden en de mate waarin verschilt in functie van de verbranding.

**Bijlage 4:    beknopt overzicht van het eindrapport van de conceptfase van de ontwikkeling van de brownfield 'De sleutel' te Betekom - Begijnendijk<sup>387</sup>**

**INFORMATIEF DEEL**

---

**1. Terrein**

Het betreft een perceel van ongeveer 0,8 ha, centraal gelegen in de dorpskern van Betekom tegenover de kerk, en eigendom van de heer Frans Van De Velde (ingebracht in Greenleaf nv). Hierop was de voormalige brouwerij "De Sleutel" gevestigd. Deze werd gesloten midden jaren '70 en in 1994 werd een groot deel van de gebouwen gesloopt. De terreinen worden sinds 1995 gedeeltelijk gebruikt als parkeerterrein, opslagplaats en waterzuivering door de bvba Atomic (wasserij-droogkuis), eveneens eigendom van de heer Van De Velde. Ze zijn deels verlaten (braakliggend) en onderbenut. Ze zijn verwaarloosd en beperken de woon- en omgevingskwaliteit in het centrum van de gemeente en er is bodemverontreiniging aanwezig. De site heeft een actief potentieel voor een nieuwe dorpskernversterkende ontwikkeling. Daar een particuliere ontwikkeling uitblijft, pleit de gemeente voor een overheidsinitiatief in het kader van een brownfieldmanagement.

**2. Planningscontext**

*Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen*

Betekom is opgenomen als buitengebied. Het is niet gelegen in een economisch netwerk en niet geselecteerd als economisch knooppunt. De structuurbepalende elementen van het buitengebied zijn landbouw, bos, natuur wonen en werken.

*Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant*

Het provinciaal structuurplan detailleert de stellingen uit het structuurplan Vlaanderen. Betekom is aangeduid als kern in het buitengebied. Dit houdt in dat wonen prioritair is ten opzichte van andere functies.

---

<sup>387</sup> Libost-groep ontwerp en adviesbureau, *Eindrapport conceptfase: Ontwikkeling van de brownfield 'De sleutel' te Begijnendijk – Betekom*, juni 2006, 60p.



## *Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Begijnendijk*

In het voorontwerp van het gemeentelijk structuurplan wordt gesteld dat de woonkern Betekom aantrekkelijker gemaakt moet worden, dat de woonomgevingkwaliteit daartoe verhoogd moet worden en dat een doelgroepenbeleid ontwikkeld moet worden. In het structuurplan is de doelstelling opgenomen om voor het betreffende terrein serviceflats of sociale woningbouw te voorzien. De ruïne van de oude brouwerij en omgeving zijn aangeduid als terrein dat ontwikkeld moet worden. Daartoe moet een RUP opgesteld worden.

### **3. Bodemonderzoeken**

De onderzoeken dateren van vóór het Bodemdecreet. De regels van het oude Bodemsaneringsdecreet zijn dus van toepassing.

#### *Oriënterend bodemonderzoek*

Uit de resultaten van het OBO blijkt dat het vaste deel van de bodem van de onderzoekslocatie (door bvba Atomic gebruikt als parking, opslagplaats en waterzuiveringsinstallatie) sterk verontreinigd is met benzo(a)pyreen en met minerale olie. Tevens blijkt het grondwater er sterk verontreinigd te zijn met VOCL's (vluchtige orgaanchloorverbindingen).

#### *Beschrijvend bodemonderzoek (eerste fase)*

Ook in het beschrijvend bodemonderzoek (de eerste fase) zijn overschrijdingen van de bodemsaneringsnorm voor benzo(a)pyreen vastgesteld in het vaste deel van de bodem en voor VOCL's in het grondwater. Uit de analyseresultaten van de eerste fase van het beschrijvend bodemonderzoek blijkt dat bijkomend onderzoek noodzakelijk is om de verontreiniging verder in kaart te brengen.

#### *Beschrijvend bodemonderzoek (tweede fase)*

- Vaste deel bodem:

De PAK-verontreiniging (of verontreiniging met Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen waaronder de verontreiniging met benzo(a)pyreen valt) blijkt gemengd van aard (historische en nieuwe verontreiniging) en vormt een ernstige bedreiging. Sanering is dus nodig.

Met het oog op het ontwerp van verschillende saneringsscenario's (zie punt 5. Planeconomische berekening), wordt het volume aan verontreiniging weergegeven in functie van de terugsaneerwaarde.

- volume verontreinigde bodem boven de achtergrondwaarden: maximaal 15 200 m<sup>3</sup>

- volume verontreinigde bodem met gehalten boven 80%<sup>388</sup> van de bodemsaneringsnormen (BSN): maximaal 2 700 m<sup>3</sup>

- Grondwaterverontreiniging: er zijn concentraties aanwezig die de bodemsaneringsnormen overschrijden

#### **4. Visies van de betrokken actoren**

##### **4.1. De gemeente Begijnendijk**

De gemeente vraagt een snel initiatief voor de oplossing van de problematiek van bodemvervuiling, braakligging en verwaarlozing. Als dit niet op korte termijn mogelijk is, is een overheidsinitiatief wenselijk, eventueel via een samenwerking met de eigenaar (publiek-private samenwerking). De gemeente wil enkel woonontwikkelingen.

##### **4.2. Greenleaf nv**

De nv wil een zuivere woningbouwontwikkeling met flats en gesloten woningbouw. De woningen worden op de bestaande kelderverdieping gebouwd waarna ze deels als parkeergarage kunnen worden ingericht.

##### **4.3. De sociale huisvestingsmaatschappij**

Omdat de terreinen verontreinigd zijn en het eigenaar het plangebied niet wil verkopen, is de maatschappij niet langer geïnteresseerd. Zij vreest een lang aanslepende onteigeningsprocedure en bijkomende kosten tengevolge van de bodemvervuiling die niet gecompenseerd kunnen worden door hogere inkomsten.

##### **4.4. Administratie AROHM<sup>389</sup>, afdeling ruimtelijke planning**

De afdeling ruimtelijke planning stelt dat het plangebied ontwikkeld moet worden tot woongebied (geen bedrijfsgebouwen en kantoren).

#### **5. Gewenste ruimtelijke structuur**

Nieuwe ontwikkelingen moeten de kwaliteit van de woon- en leefomgeving in het centrum versterken. Dit houdt onder meer in dat de relatie tussen het plangebied, het dorpsplein en het

---

<sup>388</sup> De bodemsaneringsnormen dreigen overschreden te worden als blijkt dat één of meerdere concentraties 80% van de bodemsaneringsnorm overschrijden.

<sup>389</sup> Administratie Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten en Landschappen.

centrum versterkt moet worden. Initiatieven moeten bijdragen tot het creëren van een kwaliteitsvolle woonomgeving. Het bouwproject moet de landelijke identiteit van Betekom versterken en een nieuwe hoogwaardige woonomgeving creëren voor omwonende en nieuwe inwoners. Belangrijke elementen in dergelijke omgeving is het gebruik van een veilige en aangename gemeenschappelijke ruimte welke als speel- en ontmoetingszone fungeert, de herkenbaarheid van de woningen en de aanwezigheid van private tuinen of ruime kwaliteitsvolle buitenruimten. Het is wenselijk dat de concentratie van handel en diensten in het centrum herkenbaar blijft. Een uitbreiding van dit aanbod naar de omgeving van het plangebied is daarom planologisch niet wenselijk.

## 6. Sterkten zwakten analyse

Een SWOT-analyse (sterkten-zwakten-kansen-bedreigingen) is een hulpmiddel. Ze brengt omgevingsvariabelen en zwakke en sterke punten in kaart en kan bovendien bijdragen aan de discussie over doelstellingen.

Enkele voorbeelden:

	<b>STERKTEN</b>	<b>KANSEN</b>
Ruimtelijke ordening	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gelegen in Betekom centrum</li> <li>▪ Nabijheid handel en diensten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Opruimen van de leegstand en verwaarlozing</li> <li>▪ Creëren van een geïntegreerd strategisch project (open ruimte, infrastructuur, woningbouw)</li> </ul>
Milieu	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Palend aan een weide</li> <li>▪ Nabijheid van open natuurlandschap</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Saneren van de bodem</li> </ul>
Maatschappelijk	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Herwaardering van de dorpskern</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Beëindigen van de voortdurende toestand van verwaarlozing en bodemvervuiling</li> </ul>

	<b>ZWAKTEN</b>	<b>BEDREIGINGEN</b>
Ruimtelijke ordening	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Blijvende aanwezigheid van de waterrij</li> <li>▪ Aanwezigheid van de bestaande ruïne</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Blijvende aanwezigheid van het bedrijf beperkt woon- en ruimtelijke kwaliteit</li> </ul>
Milieu	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bodemvervuiling</li> <li>▪ Open ruimte is onvoldoende toegankelijk voor de passieve recreant</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erg hoge saneringskost</li> <li>▪ De waterrij blijft de kwaliteit van bodem en omgeving bedreigen</li> </ul>
Maatschappelijk	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Eigenaar blokkeert het proces</li> <li>▪ Waterrij wil/kan niet herlokalisieren</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Geen maatschappelijk draagvlak voor een hogere woondichtheid</li> <li>▪ Blijvend wantrouwen over de vervuiling</li> </ul>

## **DETAILANALYSE EN ONTWIKKELINGSVARIANTEN**

---

### **7. Planeconomische berekening**

#### **7.1 Geraamde Kosten**

- Onteigeningskost: schatting in onvervuilde toestand door het Comité tot aankoop van onroerende goederen Mechelen van € 660 818. Als beslist wordt om te onteigenen wordt deze schatting aangepast en verhoogd met de wederbeleggingskosten en de wachttintresten.<sup>390</sup>

- Saneringskost:

##### 1) **PAK-verontreiniging** (vast deel bodem)

Buiten ontgraving en isoleren zijn er weinig alternatieven voor de sanering. Saneringen door middel van in-situ bioremediatie, chemische oxidatie of bodemluchtexttractie zijn niet toepasbaar. In het geval van ontgraving zijn verschillende varianten mogelijk afhankelijk van de terugsaneerwaarde.

##### ***Variant 1 - sanering tot aan de achtergrondwaarden***

Volgens het Bodemsaneringsdecreet moeten de achtergrondwaarden gerealiseerd worden. Er moet dus 15 200 m<sup>3</sup> grond ontgraven, afgevoerd en gereinigd worden. De bodem met concentraties kleiner dan 80% BSN wordt biologisch gereinigd, de bodem met concentraties groter dan 80% BSN wordt fysico-chemisch gereinigd. De kosten voor deze variant bedragen bijna € 1.300.000.

##### ***Variant 2 - sanering tot 80% van de bodemsaneringsnormen***

Als sanering tot de achtergrondwaarden niet mogelijk is volgens het BATNEEC-principe moet de sanering een betere bodemkwaliteit behalen dan die bepaald door de bodemsaneringsnormen. Er dient 2.700 m<sup>3</sup> grond ontgraven en fysico-chemisch gereinigd te worden. De kosten voor deze variant bedragen € 300 000.

---

<sup>390</sup> Terreinen verworven door de heer Van De Velde in 1990 aan € 260 000. Waarde van de wederbelegging na 16 jaar met jaarlijks rendement van 5% is ongeveer € 540 521. Dit bedrag ligt lager dan de geschatte onteigeningskost. Vooraleer te onteigenen, kan onderhandeld worden over een aankoop in der minne. Het is mogelijk dat de eigenaar dan de € 540 521 aanvaardt als billijke transactiesom.

### **Variant 3 - leeflaag aanbrengen**

De bovenste meter van de verontreiniging wordt ontgraven en vervangen door een niet verontreinigde leeflaag waardoor het humane risico tengevolge van ingestie, inhalatie en dermaal contact wordt weggenomen. De kosten voor deze variant bedragen € 150 000.

### **Variant 4 - betonverharding aanbrengen**

Een andere mogelijkheid om het humane risico weg te nemen is het aanbrengen van een betonverharding van 20 cm. De kosten voor deze variant bedragen € 65.000.

### Afweging van de varianten

In het geval van **variant 1** is er sprake van overmatige kosten die niet in verhouding zijn met het resultaat. De verontreiniging met PAK, aanwezig buiten de contour 80% BSN overschrijdt slechts licht de achtergrondwaarde en vormt bijgevolg geen enkel risico. De extra kosten die ten opzichte van variant 2 ongeveer € 1 000 000 bedragen kunnen dus niet verantwoord worden. **Variant 4** wordt tevens niet weerhouden. Op het eerste zicht lijkt deze variant het meest efficiënt, gezien het humane risico wordt weggenomen tegen de laagste kosten. Er wordt echter geen verontreiniging verwijderd. De volledige verontreiniging blijft dus aanwezig. Er worden enkel kosten gemaakt voor het afdekken van de verontreiniging. Deze kosten dienen na verloop van tijd opnieuw gemaakt te worden, waardoor de deze variant op termijn uiteindelijk veel duurder uit zal vallen. Tevens zijn er bij deze variant gebruiksbeperkingen aanwezig.

**Varianten 2 en 3** liggen relatief dicht bij elkaar. Gezien bij variant 2 alle verontreiniging groter dan 80% BSN worden verwijderd tegen een te verantwoorden meerkost ten opzichte van variant 3 en er bij variant 2 geen gebruiksbeperkingen aanwezig zijn, wordt variant 2 als de meest efficiënt saneringsvariant beschouwd.

### Aanduiden en verdelen van de verantwoordelijkheid

De verontreiniging met PAK is gemengd van aard. Arbitrair zou gesteld kunnen worden dat de verontreiniging in de bovenste 20 cm van de bodem het gevolg is van het verbranden van plasticafval door Atomic en dat de overige 1,8 m-mv het gevolg zijn van de puinhoudende ophooglaag die historisch van aard is. De kosten kunnen echter niet gedeeld worden tussen **Atomic** (als verantwoordelijke vervuiler) en **OVAM** (voor het aandeel historische vervuiling). Atomic vroeg het statuut onschuldig eigenaar aan, maar dit kon niet toegekend worden, noch voor PAK's, noch voor VOCL. Een tussenkomst van OVAM in de sanering in het kader van het statuut onschuldig eigenaar is dan ook ondenkbaar. De kosten voor Atomic bedragen bijgevolg € 300 000 (saneringskost bij variant 2).

### **Geïntegreerde variant – sanering en bouw**

De geïntegreerde variant levert een maximaal saneringsresultaat tegen minimale kosten. Ter realisatie van een wooncomplex wordt de bodem ontgraven. De kosten voor de verwijdering van de betonverharding en de ontgraving van de grond maken bijgevolg deel uit van de bouwwerken. Tevens moet de ontgravingsput niet opgevuld worden. In dit geval zijn enkel de kosten voor het transport van de grond en de fysico-chemische grondreiniging bijkomend aan de kosten voor de bouwwerken. De saneringskost (kosten voor de grondreiniging en het transport) bedraagt bijgevolg € 230 000. Dit is slechts 77% van de kost van variant 2.

CONCLUSIE: De saneringskosten van de PAK-verontreiniging bedragen € 230 000 en kunnen teruggevorderd worden van Atomic.

### 2) **VOCL-verontreiniging** (grondwater)

Uit het reeds uitgevoerd bodemonderzoek blijkt dat een sterke verontreiniging met VOCL's aanwezig is. Deze verontreiniging is nog niet volledig afgeperkt.

#### **Variant 1 – pump and treat**

Indien de bronnen van verontreiniging niet worden weggenomen, zal continue nalevering plaatsvinden aan het grondwater en zal de saneringsduur sterk oplopen of zullen de saneringsdoelstellingen mogelijk zelfs niet gerealiseerd worden.

De verontreinigingskern met VOCL's wordt voorafgaand aan de grondwatersanering ontgraven. In het totaal wordt 3 600 m<sup>3</sup> ontgraven en afgevoerd naar een grondreinigingscentrum om er fysico-chemisch gereinigd te worden. Het opgepompte grondwater wordt gereinigd door de grondwaterzuiveringsinstallatie die ook wordt gebruikt in het kader van de pump and treat. De kosten voor de verwijdering van de verontreinigingskern bedragen ongeveer € 660 000, waarvan € 200 000 voor de stabiliteitsmaatregelen en de grondwaterbemaling.

Na verwijdering van de verontreinigingsbron blijven nog concentraties in het grondwater aanwezig. Deze verontreiniging is aanwezig binnen een oppervlakte van 3 000 m<sup>2</sup> en tot op een diepte van 10 m-mv. De totale vuilvracht bedraagt nog ongeveer 20 kg. Er worden 20 onttrekkingsfilters aangebracht. Bij een pompdebiet van 50 m<sup>3</sup>/dag zal de berekende saneringsduur ongeveer 2 jaar bedragen om de verontreinigingen terug te brengen tot 80% BSN. Veiligheidshalve wordt een saneringsduur aangenomen van 30 maanden. De kosten voor de grondwatersanering bedragen ongeveer € 60.000.

=> Totale indicatieve saneringskosten voor variant 1: ongeveer € 720 000

### ***Variant 2 – in-situ chemische oxidatie***

Gezien de hoge kosten voor de bronverwijdering door ontgraving volgens variant 1, wordt bij variant 2 de bron verwijderd door in-situ chemische oxidatie. Voor de oxidatie wordt natriumpermanganaat gebruikt, wat men laat reageren met tetrachlooretheen en water.

Het molecuulgewicht van natriumpermanganaat en tetrachlooretheen bedraagt respectievelijk 141,9 g/mol en 165,8 g/mol. Uitgaande van een vuilvracht van ongeveer 400 kg tetrachlooretheen in de bronzone is sociometrisch ongeveer 500 kg natriumpermanganaat nodig. Veiligheidshalve wordt dit voor de berekening van de indicatieve saneringskost verhoogd tot 1.000 kg. Wanneer ervan wordt uitgegaan dat slechts 20% van het natriumpermanganaat wordt gebruikt voor de oxidatie van de VOCL-verontreiniging en de andere 80% verbruikt wordt door de bodem, dan is in het totaal 5 000 kg natriumpermanganaat nodig.

Bij een kostprijs van 8 €/kg voor natriumpermanganaat bedragen de totale kosten voor verbruikt natriumpermanganaat € 40.000. De kosten voor het permanganaat vormen over het algemeen 40 – 60 % van de totale kost. De kostenraming bedraagt bijgevolg ongeveer € 80 000. Hierbij moeten de kosten voor het voorgaand haalbaarheidsonderzoek en de voorafgaande pilootproef bijgeteld worden. Daar deze ca. € 20 000 bedragen kan de eindraming voor de in-situ chemische oxidatie bepaald worden op ca. €100 000.

Deze kosten zijn veel lager dan wanneer de bronzone gesaneerd wordt door ontgraving. De verwijdering van de verontreiniging met VOCL's in de bronzone door in-situ chemische oxidatie met natriumpermanganaat lijkt een zeer interessante variant. Tevens ook omdat verwacht kan worden dat de kosten, na gedetailleerd onderzoek, significant lager geraamd kunnen worden. Hiervoor is echter bijkomend onderzoek noodzakelijk. De pluim van de verontreiniging wordt gesaneerd met pump and treat. De kosten zijn dezelfde als in variant 1 en bedragen € 60.000.

=> Totale indicatieve saneringskosten voor variant 1: ongeveer € 160 000.

- Som van de geraamde kosten:

Verwervingskost	€ 660 818
Sanering PAK-vervuiling	€ 230 000
Sanering VOCL-verontreiniging	€ 160 000
<u>Totaal</u>	<u>€ 1 050 818</u>

## 7.2 Geraamde baten

De verkoopprijs van in oppervlakte beperkte bouwgronden in Betekom voor woningen met tuin in halfopen en gesloten bebouwing is moeilijk te bepalen. Het aantal gelijkaardige gronden dat jaarlijks aangeboden wordt, is immers beperkt. Volgens de N.I.S. statistieken bedroeg de gemiddelde prijs per m<sup>2</sup> in Begijnendijk in het jaar 2003 € 78,57 en de gemiddelde oppervlakte 931 m<sup>2</sup>. Deze oppervlakte is beduidend groter dan de mogelijke percelen die op het plangebied gecreëerd kunnen worden. Wanneer percelen van gemiddeld ca. 250 m<sup>2</sup> worden aangeboden, kan de verkoopswaarde omgerekend worden naar ca. € 20 000. De verkoopprijs per m<sup>2</sup> stijgt echter voor kleine percelen. De verkoopprijs per perceel kan, in functie van omvang en ligging, geraamd worden op ca. € 25 000.

Bij realisatie van een woonproject kunnen een 36tal bijkomende gezinnen in de gemeente gehuisvest worden. Met een gemiddeld inkomen van € 32 286 per belastingaangifte leidt dit tot een jaarlijkse bijkomende belastinginning van ca. € 24 426. Daar de gemeente ook een bijkomende belasting heft op de onroerende eigendommen en daar 36 nieuwbouwwoningen belast worden, kan de totale gemeentelijke bijkomende inning geraamd worden op ca. € 25 866 per jaar.<sup>391</sup>

## 7.3 Voorlopige conclusie

De kostprijs van aankoop en sanering kunnen waarschijnlijk enkel slechts verantwoord worden wanneer er een voldoende aantal woningen gebouwd kan worden. De baten bieden ruimte voor de gemeente om, gelet op de meerinkomsten op termijn, mee te dragen in de ontwikkeling van het project. Investeren in het project om de ontwikkeling te realiseren is dus ook vanuit financieel standpunt interessant.

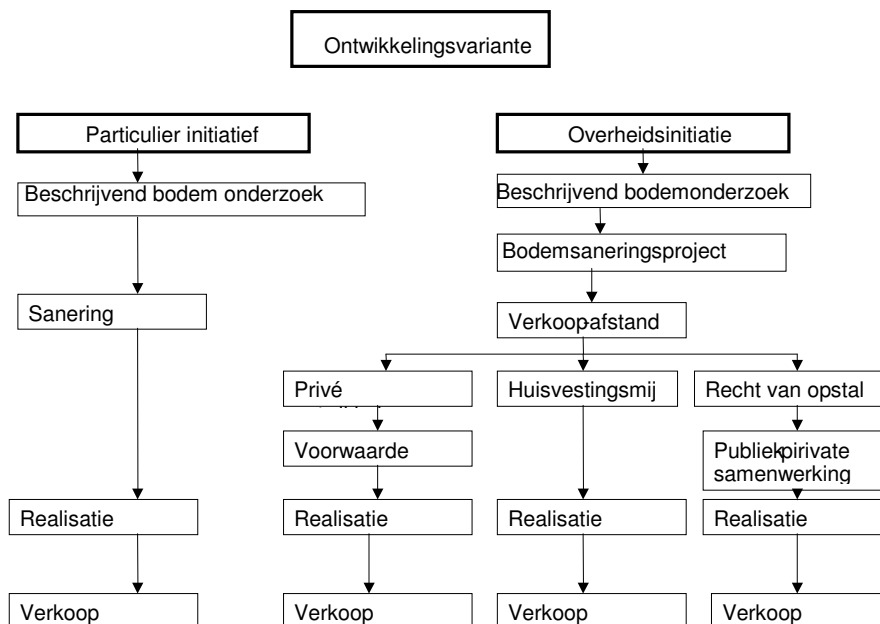
---

<sup>391</sup> De baten van de gemeentelijke opcentiemen op 25 nieuwbouwwoningen worden voorlopig ingeschat op € 40 per woning:  $36 * 40 = € 1.440$  / jaar



## 8. Ontwikkelingsvarianten

Een schema van de verschillende ontwikkelingsvarianten:



Het ontwikkelingsinitiatief kan uitgaan van een particulier of de overheid. Bij **particulier initiatief** ontwikkelt de huidige eigenaar of een andere onderneming een woningbouwproject. Daartoe worden eerst de gronden verkocht en gesaneerd door de koper. Er moet zekerheid bestaan over de samenhangende kwaliteitsvolle projectontwikkeling op korte termijn. Na de realisatie van het woningbouwproject worden de woningen particulier verkocht. Voordeel van dit scenario is dat de gemeente niet actief moet participeren en prefinancieren. De gemeente heeft echter geen garanties voor een samenhangende en kwaliteitsvolle ontwikkeling en het is mogelijk dat de ontwikkeling niet start op korte termijn. Bovendien kan de gemeente geen sociaal woonbeleid voeren.

Bij **overheidsinitiatief** functioneert de overheid als hefboom van de ontwikkeling. Dit scenario is verantwoord door de jarenlange leegstand en verwaarlozing en de blijvende onzekerheid over termijn en haalbaarheid van een ontwikkeling door de huidige eigenaar. De gemeente verworft de gronden. De verwervingsprocedure (onteigening) vertraagt echter de aanvang van de geplande werkzaamheden. Bovendien kan een mogelijk juridisch verweer van de eigenaar tegen de onteigeningsprocedure leiden tot meer tijdverlies. Ook moet de gemeente een belangrijke som prefinancieren waarvan het terugverdieneffect onzeker is en is het onzeker of, hoe, en in welke mate en wanneer de saneringskost bij de vervuiler (Atomic) kan gerecupereerd worden.

Na de verwerving zijn een drietal variante ontwikkelingen mogelijk:

1) De gemeente draagt de grond over aan een **sociale huisvestingsmaatschappij**

De Sociale Huisvestingsmaatschappij staat in voor de realisatie van een sociaal woningbouwproject en verhuurt of verkoopt de woningen. Hierbij heeft de gemeente garanties voor een kwaliteitsvolle ontwikkeling en heeft ze de kans een sociaal woonbeleid te voeren.

2) De gemeente verkoopt de gronden aan een **particuliere ontwikkelaar**

De projectontwikkelaar bouwt en verkoopt woningen. De gemeente kan garanties voor een kwaliteitsvolle ontwikkeling opnemen in de koopovereenkomst en kan (een deel van) de investering (relatief snel) terugverdienen. Het project kan echter op beperkte interesse van particuliere investeerders stoten.<sup>392</sup> Bovendien moet de ontwikkelaar instaan voor de aanleg van het openbaar domein.

3) De gemeente start een **publiek-private samenwerking** op

De gemeente bouwt een PPS uit waarin een particulier ontwikkelaar recht van opstal verwerft. Wanneer dit moeilijk mogelijk blijkt, kan de gemeente de gronden met of zonder stedenbouwkundig attest verkopen. In de eerste optie neemt de gemeente een belangrijk deel van de investeringskosten op zich en wordt de prefinanciering van de ontwikkelaar beperkt. De grond wordt gelijktijdig met de verkoop van de woning aan de nieuwe eigenaars verkocht. In deze variant heeft de gemeente garanties voor een kwaliteitsvolle ontwikkeling en start de ontwikkeling op korte termijn. Bovendien kan de gemeente een sociaal woonbeleid voeren. Ook hier kunnen particuliere investeerders weinig interesse hebben.

#### *KOSTEN-BATENANALYSE VAN DE VARIANTEN*

- Kosten:

De kosten hebben betrekking op de verwerving van de terreinen, de sanering, het bouwklaar maken (afbraak, egaliseren terrein,...) van het terrein, de woningbouw en de aanleg van infrastructuur en (semi) openbaar domein.

---

<sup>392</sup> De winsten van particuliere vastgoedontwikkelingen worden veelal gegenereerd door de waardevermeerdering en de verkoop van de gronden. Dergelijke mogelijkheden bieden zich in dit project niet aan.

De kosten zijn gelijkaardig voor de verschillende varianten. Enkel wanneer de huidige eigenaar het terrein ontwikkeld is er een sterk verschil in de kostenraming. De terreinen moeten dan immers niet verworven worden.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de geraamde kosten.

	GEMEENTE			PARTICULIER
	<u>Huisvestingsmaatsch.</u>	<u>Particulier Ontw.</u>	<u>PPS</u>	
Verwerving	661 000	661 000	661 000	0
Sanering <sup>393</sup>	390 000	390 000	390 000	390 000
Bouwklaar maken	40 000	40 000	40 000	40 000
Bouw 24 woningen	2 640 000 <sup>394</sup>	3 250 000	3 250 000	3 250 000
Bouw 12 appartementen <sup>395</sup>	840 000 <sup>396</sup>	960 000	960 000	960 000
Infrastructuur <sup>397</sup>	0	100 000	100 000	100 000
<b>TOTAAL</b>	<b>4 571 000</b>	<b>5 401 000</b>	<b>5 401 000</b>	<b>5 401 000</b>

---

<sup>393</sup> Onder de veronderstelling dat (een deel van) de kosten niet verhaald kunnen worden op OVAM.

<sup>394</sup> De kostprijs van sociale woningen ligt lager, omdat er gewerkt wordt met beperktere oppervlakten en eenvoudige bouwmaterialen.

<sup>395</sup> 12 appartementen van gemiddeld 80m<sup>2</sup> aan € 1 000 per m<sup>2</sup> = € 80 000 per appartement.

<sup>396</sup> De kostprijs van sociale woningen ligt lager, omdat er gewerkt wordt met beperktere oppervlakten en eenvoudige bouwmaterialen.

<sup>397</sup> Geraamd op 2 000 m<sup>2</sup> aan gemiddeld € 50 per m<sup>2</sup>.

- Baten:

	GEMEENTE			PARTICULIER
	<u>Huisvestingsmaatsch.</u> <sup>398</sup>	<u>Particulier Ontw.</u>	<u>PPS</u>	
<b>Verkoop grond</b>				
24 woningen <sup>399</sup>	360 000	600 000	600 000	600 000
12 appartementen <sup>400</sup>	120 000	180 000	180 000	180 000
<b>Verkoop woningen</b>				
24 woningen <sup>401</sup>	2 650 000	3 600 000	3 600 000	3 600 000
12 appartementen <sup>402</sup>	930 000	1 104 000	1 104 000	1 104 000
<b>Terugvordering Atomic</b> <sup>403</sup>	390 000	390 000	390 000	390 000
<b>TOTAAL</b>	<b>4 450 000</b>	<b>5 874 000</b>	<b>5 874 000</b>	<b>5 874 000</b>

- Afweging kosten en baten:

	GEMEENTE			PARTICULIER
	<u>Huisvestingsmaatsch.</u>	<u>Particulier Ontw.</u>	<u>PPS</u>	
Kosten	4 571 000	5 401 000	5 401 000	5 401 000
Baten	4 450 000	5 874 000	5 874 000	5 874 000
<b>VERSCHIL</b>	<b>- 121 000</b>	<b>+ 473 000</b>	<b>+ 473 000</b>	<b>+ 473 000</b>

Enkel voor een sociale huisvestingsmaatschappij lijkt het moeilijk tot onmogelijk om een financiële balans in evenwicht te realiseren.

## **CONCLUSIE**

Overheidsinitiatief is financieel haalbaar. Het resultaat kan waarschijnlijk nog verbeterd worden, omdat de raming voor de VOCL-verontreiniging voorlopig veilig en dus hoog ingeschat is, het aantal woningen dat gebouwd kan worden mogelijk verhoogd kan worden en de marktwaarde van

<sup>398</sup> De winstmarge van de sociale woningbouwmaatschappij is beperkt.

<sup>399</sup> De waarde van dergelijke bouwgrond wordt geraamd tussen € 25.000 en 30.000. Voorlopig wordt het cijfer van € 25.000 als basis voor verdere berekeningen en weerhouden.

<sup>400</sup> € 15 000 per appartement.

<sup>401</sup> 24 woningen met een oppervlakte van 150 m<sup>2</sup> aan € 1 000/m<sup>2</sup> per woning = € 150 000 per woning.

<sup>402</sup> Raming van de verkoopprijs van een appartement: 15% van de geraamde kostprijs = 1,15\*80 000 = € 92 000 per appartement.

<sup>403</sup> In de veronderstelling dat het aandeel van de sanering dat door Atomic gedragen moet worden, kan gec recupereerd worden als aftrek van de koopsom bij de minnelijke schikking of als borg bij de onteigening.

de bouwgrond per gecreëerde woning voorlopig laag is ingeschat. Anderzijds blijft het risico bestaan dat het aandeel van de door Atomic te betalen sanering niet onmiddellijk terugvorderbaar is. Dit zou de totale kosten verhogen met ca. € 390 000.

## **ALGEMENE CONCLUSIES**

---

### **1. Financieel haalbaar**

De ontwikkeling van het projectgebied kan financieel gerealiseerd worden. De financiële kost van de gemeente wordt gedekt door de baten op middellange en lange termijn (fiscale inkomsten). Wanneer er 36 woningen in het projectgebied gebouwd kunnen worden kan de bijkomende kost van de sanering verdeeld worden over de grondwaarde van de individuele wooneenheden.

### **2. Milieutechnisch uitvoerbaar**

Het onderzoek duidt aan dat er voldoende technische varianten zijn om de verschillende saneringen uit te voeren. Deze varianten hebben verschillende uitvoeringsmodaliteiten en beperken steeds het risico voor mens en milieu.

### **3. Ruimtelijk wervend**

Het projectgebied biedt voldoende mogelijkheden om het project te realiseren dat een eind maakt aan de braakligging en verwaarlozing. Het ruimtelijk concept biedt ruimte voor verschillende invullingen welke geconcretiseerd kunnen worden in samenwerking met geïnteresseerde partijen.

### **4. Een langdurig ontwikkelingsproces**

Het ontwikkelingsproces verloopt langzaam en moeizaam. De gronden zijn 16 jaar na de verwerving nog steeds niet ontwikkeld.

Het is onduidelijk wanneer de eigenaar een volledig beschrijvend bodemsaneringsonderzoek aan de OVAM zal aanbieden welk conform verklaard kan worden. Op basis de resultaten en de bevindingen uit dit onderzoek kan een bodemsaneringsproject opgesteld worden. Daar dit de voorgestelde techniek zal toetsen en dit nadien ook door de OVAM conform verklaard moet worden kan men stellen dat dit onderzoek ten vroegste in de lente van 2007 afgerond zal zijn. Pas dan heeft men een eindbeeld over de totale saneringskost van de VOCL verontreiniging.

Parallel kan de eigenaar processen opstarten om een stedenbouwkundig ontwerp op te stellen en dit te laten goedkeuren waarna hij investeerders kan aantrekken. Het is onduidelijk wanneer dit proces opgestart wordt en hoe en in welk tijdsbestek dit zal verlopen.

## **5. Beperkt aantal samenwerkingsvormen**

Het onderzoek duidt aan dat het aantal samenwerkingsvormen beperkt is. De kosten voor grondverwerving en sanering zijn te hoog voor een sociale woningbouwmaatschappij. De gemeente kan de grond verwerven en de gronden nadien voor sanering met opstalrecht overdragen aan een particuliere ontwikkelaar (PPS). Dit is de administratief en financieel meest realistische optie. Ten slotte kan de eigenaar en ook de ontwikkeling uitvoeren. De meerwaarde van de ontwikkeling op eigen grond wordt echter deels beperkt door de te betalen saneringslasten en de wenselijkheid dat het projectgebied in één fase gerealiseerd wordt.

## **6. Blijvende onzekerheden**

Onder andere:

- de totale gedetailleerde saneringskost van de VOCL sanering
- de bereidwilligheid van de eigenaar om in onderhandeling te treden om al dan niet in samenwerking met de gemeente een project te realiseren
- de vraag of de saneringskost van de exploitant teruggevorderd kan worden en binnen welke termijn
- de mogelijkheid en de termijn van uitvoering van een bouwproject door de huidige eigenaar
- de wijze waarop de uitvoering van een kwaliteitsvol stedenbouwkundig project gewaarborgd kan worden

## **STAND VAN ZAKEN**

---

Momenteel wordt een pilootproef voorbereid. Deze zal de mogelijkheden voor het saneren van de VOCL verontreiniging nagaan. De meest wenselijke wordt als proefproject concreet toegepast en de effecten worden beoordeeld. Alvorens deze pilootproef uit te voeren is het absoluut noodzakelijk dat het beschrijvend onderzoek verder wordt uitgevoerd. Cruciaal is het uitvoeren van bijkomende boringen en analyses die moeten bepalen in welke mate en tot waar de vervuiling uitgedeind is. Dit rapport wordt aangeboden aan OVAM.

Er werd voor een PPS gekozen, maar dit traject kan niet starten vooraleer het perceel volledig onteigend is.