



90

BROWNFIELDCONVENANTEN

*zijn ondertekend, waarvan
er 14 gerealiseerd zijn en
76 in uitvoering zijn.*

business vastgoed

HERBESTEMMING INDUSTRIESITES:

ONTWIKKELAARS WETEN BROWNFIELDS WEL TE SMAKEN

Industrieterreinen in een proper kleedje

Projectontwikkelaars hebben de voorbije jaren tal van vervuilde industrieterreinen klaargestoomd voor een nieuw leven. De nieuwe Vlaamse regering wil daar nog meer op inzetten, zodat ook de moeilijkste terreinen een nieuwe bestemming krijgen.

Laurenz Verledens

De vroege en intense industrialisatie in onze contreien heeft sporen achtergelaten. In de nalatenschap van dat rijke verleden zitten pareltjes van industrieel erfgoed, maar evengoed zwaar vervuilde terreinen en waardeloze gebouwen.

Het besef dat we ook met die erfenis aan de slag moeten, is niet nieuw. Bekommernissen over de volksgezondheid en het leefmilieu lagen in 1995 aan de basis van het Bodemdecreet. "Vlaanderen was er vroeg bij", zegt Frank De Palmaer, de CEO van ABO-Group, een bodem- en milieuspecialist. "Enkele Scandinavische landen hadden het voortouw genomen. En in Nederland was er aan het begin van de jaren tachtig het Lekkerkerkschandaal. In het plaatsje Lekkerkerk bleek een nieuwe woonwijk gebouwd te zijn op zwaar vervuilde grond. Dat schandaal heeft ook bij ons zaken in

gang gezet. We zijn nog altijd bij de Europese koplopers."

De voorbije tien jaar spitste het Vlaamse beleid zich vooral toe op brownfields. Dat zijn volgens de definitie van de afvalstoffenmaatschappij OVAM 'verlaten of onderbenutte terreinen die moeizaam tot herontwikkeling komen door diverse factoren zoals complexiteit, hoge ontwikkelingskosten, onzekerheden, ...'. De nieuwe Vlaamse regering blijft inzetten op de herontwikkeling van die brownfields. In het regeerakkoord staat dat Vlaanderen de succesformule van de brownfieldconvenanten zal blijven gebruiken. Nieuw is wel dat ze dat instrument nu ook wil inzetten voor zogenaamde blackfields.

"Blackfields zijn de terreinen die nog onaangetroefd zijn gebleven, meestal omdat ze zwaar vervuild zijn. Dat maakt het risico voor private spelers te groot", verduidelijkt ➔

"Tien jaar geleden hadden projectontwikkelaars nauwelijks interesse in brownfields. Men durfde er niet aan beginnen"

PATRICK HAMBACH, ABO-GROUP

business vastgoed

➤ Patrick Hambach, de algemeen directeur van ABO, "Maar ook terreinen met weinig potentieel vallen soms in die categorie. Ik denk bijvoorbeeld aan afgelegen stortplaatsen. Voor een brownfieldontwikkeling volstaat vaak een klein duwtje om een dossier te deblokken. Bij een blackfield is meer nodig."

Enthousiaste projectontwikkelaars

Volkgezondheid en leefmilieu blijven centraal staan in het Vlaamse bodem- en saneringsbeleid. Maar met de intrede van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen is er een aandachtspunt bij gekomen: de schaarse open ruimte in Vlaanderen vrijwaren. In het dichtbebouwde Vlaanderen moeten we meer inzetten op de sanering en de herbestemming van vervuilde gronden en verlaten terreinen, is de redenering.

De brownfieldconvenanten wekten het enthousiasme van de vastgoedsector voor de herbestemming van industriële terreinen. Sinds 2007 kunnen projectontwikkelaars voor de herontwikkeling van braakliggende of onderbenutte terreinen die een zware sanering vergen, een overeenkomst sluiten met de Vlaamse overheid. Zo'n convenant levert niet alleen financiële voordelen op, zoals het wegvallen van de registratierechten, leegstandstaksen en planbatenheffingen. Het vormt ook een ondersteunend platform waar de betrokken private en openbare partners samen om de tafel zitten. De brownfieldconvenanten waren een instant succes. In het eerste jaar na de invoering ervan ontving de Vlaamse regering al vijftig aanvragen. Eind 2018 stond de teller op 197. Intussen zijn 90 brownfieldconvenanten ondertekend, waarvan er 14 gerealiseerd zijn en 76 in uitvoering zijn (Zie blz. 96 en 98).

Patrick Hambach beaamt het succes. Hij heeft de interesse voor brownfieldontwikkeling sinds 2007 sterk zien toenemen. "Vandaag is het merendeel van de grote projectontwikkelaars eigenlijk ook brownfieldontwikkelaar", stelt hij. "Terwijl er tien jaar geleden nauwelijks interesse was. Men durfde er niet aan beginnen. De brownfieldconvenanten hebben geholpen die angst te overwinnen. Projectontwikkelaars hebben in-



PATRICK HAMBACH EN FRANK DE PALMENAER
 "Blackfields hebben de hefboom van de subsidies nodig."

ABO INVESTEERT IN RADIOLOGIE VOOR DE BODEM

De voorbije decennia is er hard gewerkt op vervuilde Vlaamse gronden. Bij de twintigste verjaardag van het bodemdecreet in 2015 waren al meer dan 4000 zwaar verontreinigde terreinen gesaneerd. "Toch ligt nog meer dan genoeg werk op de plank. We onderzoeken jaarlijks nog altijd meer dan duizend terreinen in Vlaanderen", zegt Frank De Palmenaer, de CEO van ABO. "Gelukkig is sanering maar bij een beperkt percentage nodig." "Het is ook heel dynamische materie", vult aan Patrick Hambach aan. "Nieuwe inzichten over bijvoorbeeld de risico's van asbest of andere stoffen resulteren in nieuwe verplichtingen. In

Nederland is er nu veel te doen over de aanwezigheid van niet-afbreekbare brandbestrijders in de bodem." Daar komt bovenop dat ons industriële landschap nog altijd wijzigt. Bedrijven sluiten of verplaatsen hun activiteiten, en creëren zo nieuwe brownfields. "Een herbestemming van industriegebied naar woongebied of recreatiezone kan soms nieuwe problemen meebrengen", stelt Patrick Hambach. "De eisen voor de bodemsanering zijn bij zulke bestemmingen vele malen strenger." Nieuwe technologische evoluties maken het dan weer mogelijk de saneringslast en de risico's beter

in te schatten. ABO nam in de zomer het Franse Innogeo SAS over, een specialist in geofysische studies en testen. "Met Innogeo hebben we technologie in huis om de bodem op een efficiënte en gemakkelijke manier te scannen. Je kunt het een beetje vergelijken met radiologie voor de bodem." "De technologie komt heel goed van pas bij brownfieldontwikkelingen", pikt Patrick Hambach in. "De eerste stap in een brownfielddossier is de geotechnische karakteristieken van het terrein in kaart te brengen. Traditioneel gebeurt dat met proefboringen of het trekken van sleuven. Maar dat zijn erg ingrijpende methodes."

tussen begrepen dat het mogelijk is de risico's in kaart te brengen. Ook de schaarste aan grote greenfields en de stijgende prijzen van gronden en woningen hebben een rol gespeeld."

Is het instrument in zijn huidige vorm ook geschikt voor de aanpak van blackfields? Patrick Hambach meent

dat er aan gesleuteld moet worden. "De focus van de convenantenformule ligt op het faciliteren van dossiers", voert hij aan. "Voor blackfields is dat onvoldoende. Die hebben de hefboom van subsidies nodig. Kortom: de overheid zal daar budgetten voor moeten vrijmaken." ©