

## Succesfactoren en aandachtspunten



Er zijn in het verleden meerdere stortplaatsen succesvol herontwikkeld is afhankelijk van verschillende omstandigheden. Het blijkt dat verschillende factoren leiden tot een succesvolle herontwikkeling.

Wat zijn deze succesfactoren en aandachtspunten voor de herontwikkeling van een voormalige stortplaats? Hieronder worden de belangrijkste opgesomd:

1. De ligging van de locatie moet gunstig te zijn voor herontwikkeling. Hoe te groter de behoefte voor herontwikkeling vanwege een gewenste hoogwaardige functie (bijvoorbeeld wonen of bedrijfsterrein) des te meer geld er beschikbaar is om iets te doen aan de verbetering van de bodemkwaliteit.
2. In het juridisch kader spelen de WABO, Wet bodembescherming en het Besluit bodemkwaliteit de grootste rol. De specifieke invulling die een bevoegd gezag geeft aan de uitvoering van deze wetten en besluit bepaalt in sterke mate in hoeverre een herontwikkeling van de grond kan komen.
3. In een vergelijking tussen locaties zonder- en met een voormalige stortplaats komt de laatste op het eerste gezicht financieel slechter naar voren. Er zijn op korte termijn bijkomende kosten, zoals het uitvoeren van saneringsonderzoek en het opstellen van een saneringsplan, en op de langere termijn eventueel nazorgkosten. Echter kunnen deze kosten in de grondexploitatie worden verrekend en is de locatie meestal tegen een gereduceerde prijs verkregen. Indien de sanering goed ingepast wordt kan de ontwikkeling van een locatie met een gereduceerde koopprijs goedkoper zijn dan van een schoon terrein.
4. Om risico's te voorkomen kan besloten worden dat de eigendom niet wordt overgedragen maar bijvoorbeeld het perceel te huren en/of opstalrecht te vestigen.
5. Het uitgangspunt dat de herontwikkeling kan worden overgelaten aan de markt, geldt voor de voormalige stortplaatsen die liggen binnen BSD (bestaand stads- en dorpsgebied). Dit zijn de meer dynamische gebieden die zich lenen voor projectontwikkeling. De financiering van het project vindt veelal plaats in de vorm van opbrengsten uit de ontwikkeling van woningen of bedrijventerrein.

6. Voor stortlocaties die liggen buiten BSD zal de overheid een andere rol moeten spelen omdat een herontwikkeling zonder gebouwen en grondexploitatie-opbrengst niet voor de hand ligt. Er kunnen overigens wel andere opbrengsten zijn, bijvoorbeeld opbrengsten vanwege energieopwekking.
7. Indien een voormalige stortplaats in een EHS gebied ligt, is een herbestemming als bouwlocatie niet realistisch. Er kan aansluiting worden gezocht bij de EHS door bijvoorbeeld aankoop van het gebied en het aanbrengen van een verbeterde afdeklaag en monitoring.



8. Voormalige stortplaatsen hoeven over het algemeen niet met spoed gesaneerd te worden. Toch kan het verstandig zijn bepaalde voormalige stortplaatsen wel te saneren. Dit geldt vooral voor de stortplaatsen met een dunne afdeklaag of met een grondwaterverontreiniging die zich verspreidt. De kans op een herbestemming na saneren wordt hiermee vergroot, aangezien er meer gebruiksmogelijkheden zullen zijn.
9. In bepaalde gevallen zou de overheid een actievere rol willen spelen. Gedacht kan worden aan het leveren van projectmanagement en het aansluiten bij bepaalde geldstromen. Denk bij voorbeeld aan een aansluiting bij een project die de omgeving herinricht.
10. Indien gestreefd wordt naar een duurzame afwerking in combinatie met een goede inpassing in de omgeving bestaat een grotere kans op acceptatie van het initiatief en realisatie.
11. Probeer risico's af te kopen. Dit kan mogelijk door het laten overnemen van bepaalde risico's door de overheid, met het oprichten van een nazorgfonds, het risico laten overnemen door een nazorgorganisatie, het door de overheid garant laten staan of bepaalde stortplaatsen opkopen.
12. Laat een herontwikkeling niet stranden doordat de locatie niet in overeenstemming kan worden gebracht met de gewenste functie. Kijk wat de mogelijkheden zijn binnen de grenzen. Dit betekent dat er een duidelijke koppeling moet zijn tussen de locatie, zijn omgeving en de nieuwe functie.
13. De grootte van de stortplaats en mate van verontreiniging is niet van doorslaggevende betekenis maar heeft wel invloed op de ruimtelijke beoordeling. Elke locatie zal daardoor afzonderlijk

beoordeeld dienen te worden.

14. Bij het ontwikkelen van een zonnepark op een stortplaats ziet de provincie dit als een vorm van gewenst meervoudig ruimtegebruik. In het kader van de energietransitie is de provincie ook voorstander om stortplaatsen te gebruiken als energieleverancier. Ook zijn er nog landelijke subsidiemogelijkheden bij het produceren van duurzame energie. Neem vooral contact op om te kijken of u ook in aanmerking komt.