



Vastgoed meets Bodem

Herontwikkeling mogelijk maken middels afkoop – project Venray

*Henri Schouten – Bodembeheer Nederland
Jan Van den Ouwelant – GreenSoil Group*

23 november 2023



BodemBreed
FORUM

Overzicht

- Achtergrond en Probleemstelling
- Oplossing
 - Organisatorisch
 - Uitvoering sanering
- Afkoop
 - Wat & Waarom?
 - Hoe?
 - Juridische aspecten

Dé plek voor bodemprofessionals

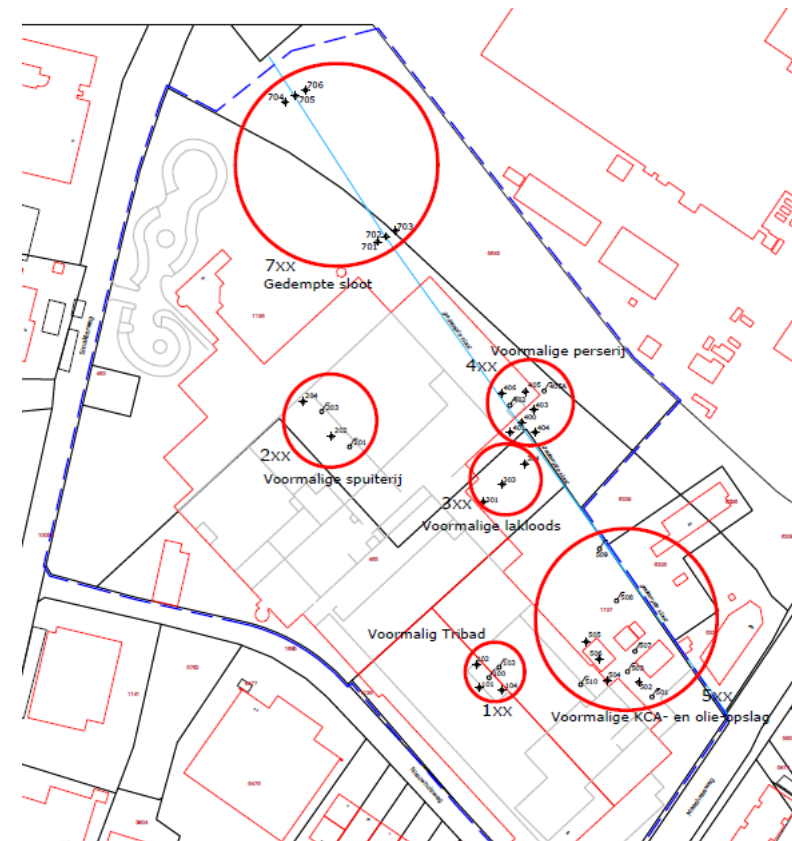


BodemBreed
FORUM

Achtergrond en Probleemstelling

- 8 ha onderbenut terrein in Venray
- Voormalige automobiel-industrie
- Verontreinigingssituatie
 - Bronzones VOCl en minerale olie
 - Zware metalen bovenlaag
 - Asbest in gebouwen

	Bodem	Grondwater
Volume	500 m ³	45.000 m ³
Diepte	4 m-mv	16 m-mv
Parameters		
PCE	> 500 mg/kg	> 2.500 µg/l
TCE	-	> 11.000 µg/l
c-DCE	-	> 8.000 µg/l
VC	-	> 11.000 µg/l



Dé plek voor bodemprofessionals



BodemBreed
FORUM

Achtergrond en probleemstelling

- Hydraulische beheersing middels Pump & Treat
 - 15 jaar aan terreingrens
 - Verdere "uitsmering" van verontreiniging
 - Verwaarloosbaar rendement
- Wens tot herontwikkeling / opwaardering van de site
- Onzekerheden / risico's
 - Ligging bronzones & omvang verontreiniging
 - Technische opties sloop & sanering
 - Beheersing verspreiding off-site

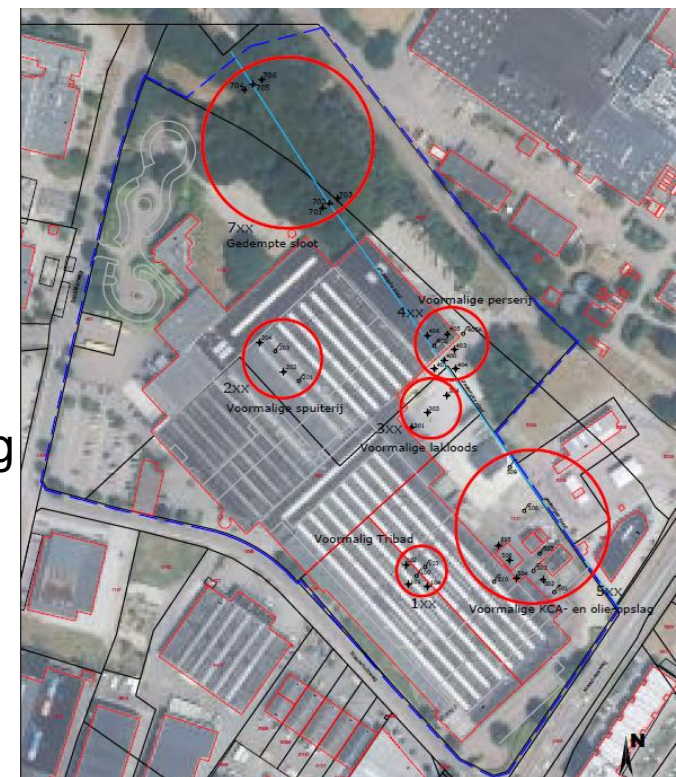
Dé plek voor bodemprofessionals



BodemBreed
FORUM

Achtergrond en probleemstelling

- Betrokken partijen met hun belangen
 - Provincie Limburg: bevoegd gezag
 - Actieve aanpak → komaf met verontreiniging
 - Gemeente Venray
 - Garanties geen verspreiding
 - Einde aan stadskanker
 - Werkgelegenheid
 - DHG: projectontwikkelaar
 - Sloop & sanering integreren in herontwikkeling
 - Ontwikkeling & verkoop mogelijk maken
 - Geen langdurige blootstelling aan risico's
 - Beheersing financieel risico
 - GreenSoil Group
 - Bodembeheer Nederland



Dé plek voor bodemprofessionals



Oplossing

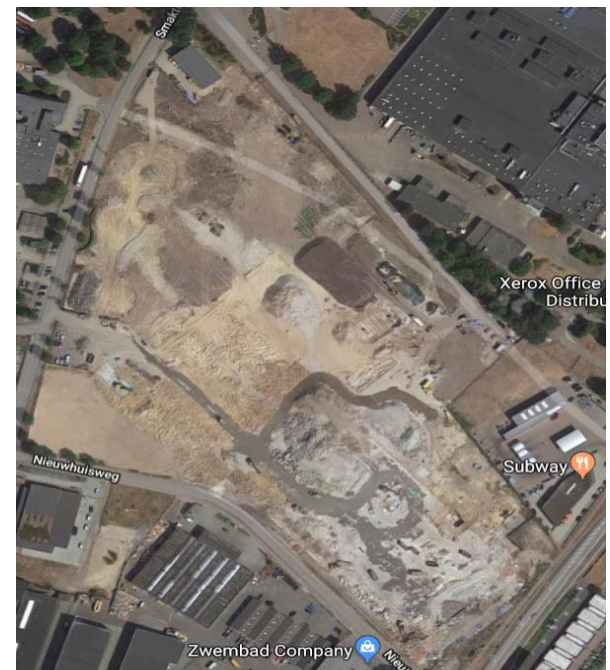
- Organisatorisch
 - “All-in” aanbieding GreenSoil i.s.m. Bodembeheer Nederland
 - Vaste prijs
 - Uitvoering sloop & asbestsanering
 - Uitvoering bodemsanering en mkb
 - Overname aansprakelijkheid (beschikking)
 - Nazorg na afronding bronaanpak middels afkoop door Bodembeheer
 - Duidelijk kader voor betrokken partijen
 - Beheersing risico's

Dé plek voor bodemprofessionals



Oplossing

- Uitvoering
 - Sloop en asbestsanering

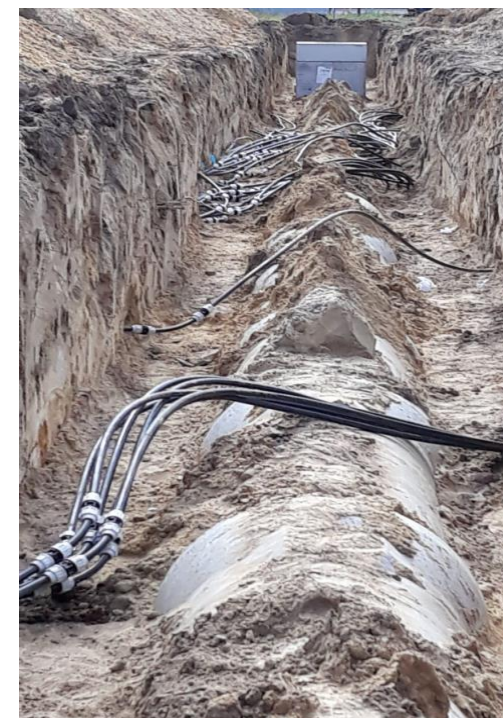




BodemBreed
FORUM

Oplossing

- Uitvoering
 - Ontgraving en aanleg in-situ systeem



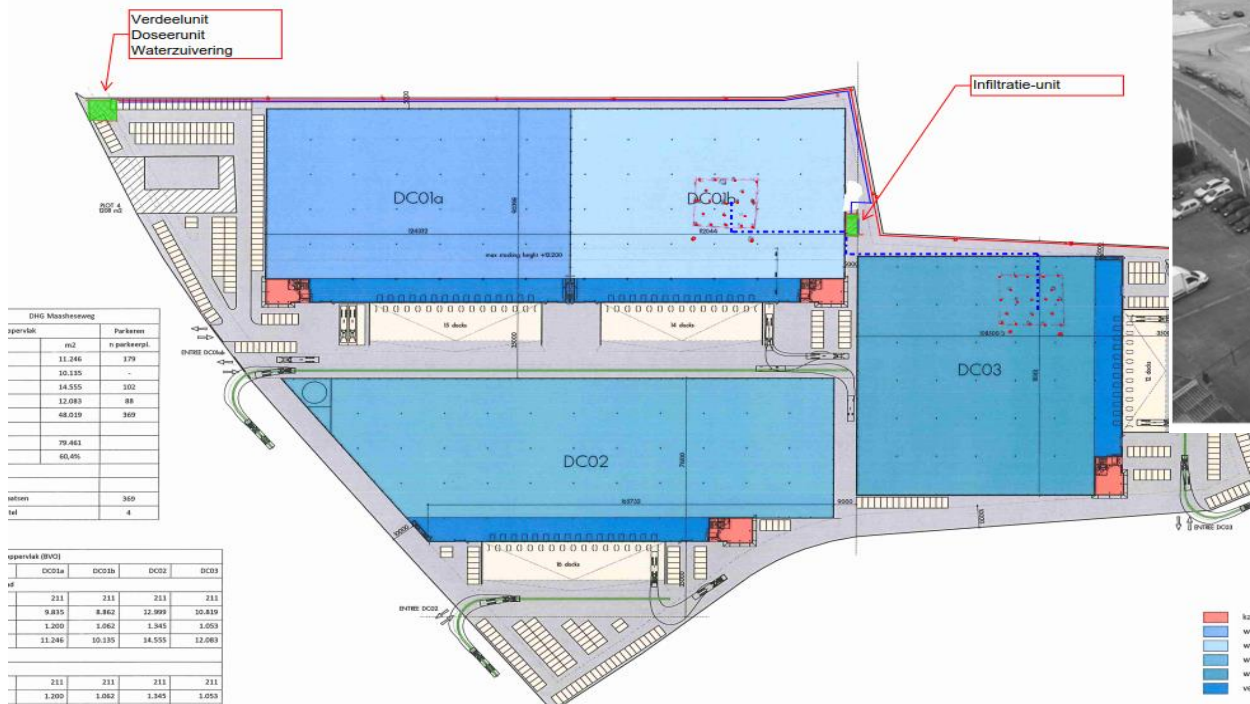
Dé plek voor bodemprofessionals



BodemBreed
FORUM

Oplossing

- Uitvoering
 - Integratie in-situ systeem en herontwikkeling

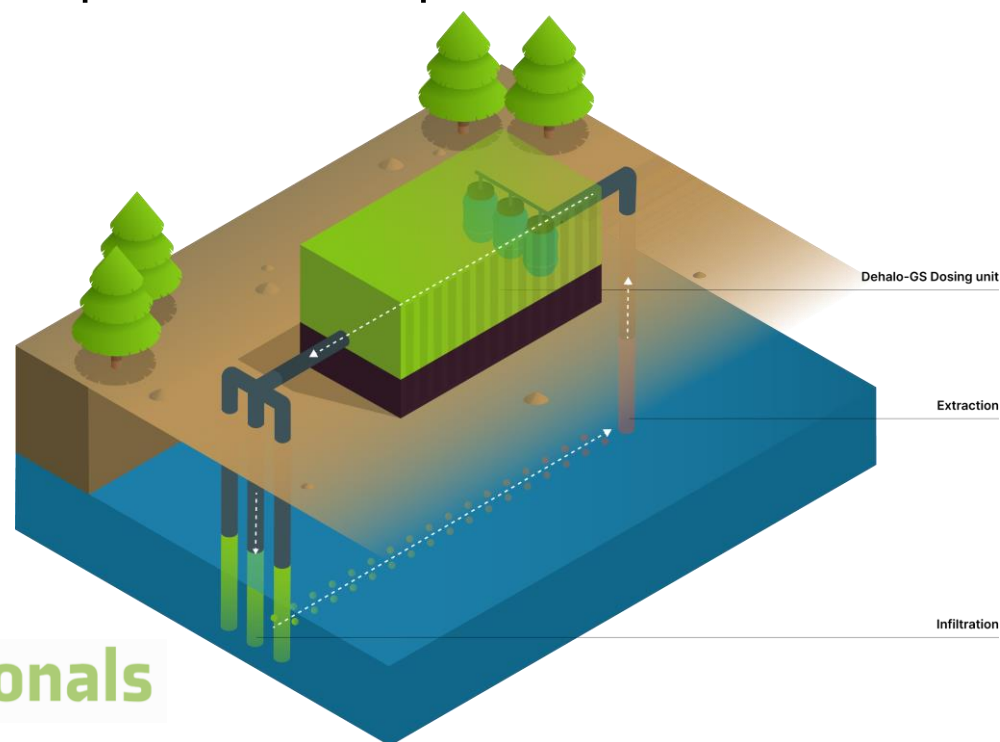




BodemBreed
FORUM

Oplossing

- Uitvoering
 - Principes in-situ aanpak
 - Biologische anaerobe afbraak
 - Conditioneren bodemorganismen
 - Doseren nutriënten via spoelen bodempakket
 - Flexibel
 - Robuust
 - Duurzaam
 - Kosten-efficiënt



Dé plek voor bodemprofessionals



BodemBreed
FORUM

Oplossing

- Resultaten
 - Behaling intermediaire doelstellingen
 - Bronzones saneren tot < 1%
 - Afspraken nazorg met Bodembeheer Nederland
 - Overdracht aansprakelijkheid
 - Juridisch bij SBN
 - Financieel: noodzaak back-up ⇒ GreenSoil

Dé plek voor bodemprofessionals



BodemBreed
FORUM

Afkoop

- Wat?
 - Afkopen aansprakelijkheid van eigenaar
 - Overdracht van publieke en private aansprakelijkheden
 - Garanderen nazorgverplichtingen
- Waarom?
 - “Peace of mind”
 - Vrijwaren aansprakelijkheid probleembezitter
 - Overdracht naar “ervaringspartij”
 - Schone balans

Dé plek voor bodemprofessionals



Afkoop

Bij welke partij zou je dat dan doen?

- Alles bij aannemer
 - Wil die dat wel?
 - Kan die dat wel?
 - Voor hoe lang dan?
- Alles bij nazorgorganisatie
 - Die schakelt toch ook een aannemer in?
 - Komt er dan een andere aannemer?
- Mengvorm
 - Scheiding tussen bronaanpak en nazorg;
 - Afspraken rondom moment en situatie van overdracht

Dé plek voor bodemprofessionals



BodemBreed
FORUM

Afkoop

Juridische aspecten?

- Totale vrijwaring – juridisch mogelijk?
 - Privaatrechtelijk - vrijwaring
 - Publiekrechtelijk – ten naamstelling van de beschikking
 - Belang van langjarige garanties
- Nazorgorganisatie of aannemer:
 - Omvang in relatie tot omvang
 - Tijdsduur

Dé plek voor bodemprofessionals



BodemBreed
FORUM

Discussie

Dé plek voor bodemprofessionals