

# 'In binnenstad niet altijd grondig saneren'

Cobouw  
24-11-07

**Marianne Wuite**  
**Den Haag - Gemeenten moeten bij binnenstedelijke saneringen niet meer altijd alle vervuilde grond willen reinigen. Grondige saneringen zijn te duur en niet nodig om een terrein geschikt te maken voor woningen en kantoren, stelt praktijkhoogleraar gebiedsontwikkeling Friso de Zeeuw.**

Volgens De Zeeuw is het, zeker met het oog op de ambities van het Rijk om de komende jaren veel binnenstedelijk te bouwen, zaak dat de overheid een andere koers kiest voor het bodemsaneringsbeleid. De hoogleraar vindt de doelstelling van de ministers Vogelaar (Wonen) en Cramer (VROM) om jaarlijks 25 tot 40 procent van de woningbouwopgave binnenstedelijk te realiseren, best haalbaar. "Veertig procent is helemaal niet zo irrealistisch. Het is de laatste jaren fors omhoog gegaan. Maar het wordt wel lastiger en duurder."

In het donderdag gepresenteerde actieprogramma zet Vogelaar flink in op stimulering van de binnen-

stedelijke bouw met extra sloop, nieuwbouw en grootschalige renovatie, al erkent ook zij dat uitbreidingen binnenstedelijk niet eenvoudig is, omdat er bijna geen eenvoudige en goedkope locaties meer zijn. De minister kondigt aan dat zij gaat onderzoeken wat moet gebeuren om op grotere schaal spoorwegemplacements, haven-terreinen, kantoorgebouwen, terreinen van gasfabrieken en waterzuiveringsinstallaties te kunnen gebruiken voor woningbouw.

## Veranderen

Volgens hoogleraar De Zeeuw zijn bouwprojecten op voormalige fabrieksterreinen en andere vervuilde terreinen in de steden nu vaak financieel onaantrekkelijk omdat de gemeenten te fors willen saneren. "Het zit te veel in de koppen dat je alles uit de grond moet halen. Die mentaliteit moet veranderen. Je hoeft niet multifunctioneel te saneren om terreinen geschikt te maken voor woningen en kantoren." Het komt volgens De Zeeuw nu voor dat een bodemsanering 1,5 miljoen

euro kost, terwijl de grond ook voor een paar ton geschikt is te maken. "Voor wonen en werken is de grond geschikt, je moet er alleen geen volkstuinjes hebben."

Een goed voorbeeld hoe het ook kan is volgens hem het plan Kanaalzone-De Vliet in Apeldoorn. Het project werd alsnog financieel aantrekkelijk toen de geplande parkeergarage verviel. "Als je niet al te veel vastlegt in stedenbouwkundige plannen en ruimte laat voor verbeteringen, kan een project ook commercieel interessant worden. Voor die parkeergarage was een sanering nodig en dat werd te duur. Daarom is besloten voor een parkeerdek op het maaiveld."

Ontwikkelaars open in de binnensteden ook vast op mogelijke grondwaterverontreinigingen. "Die kosten zijn voor een ontwikkelaar niet te beheersen. De eerste 2 meter onder het maaiveld zijn te overzien, maar voor de rest wordt het lastig. Je zou bij een project het bedrag voor de sanering moeten afperken waarbij het Rijk garant staat voor eventuele restrisico's."