



“Het allerbelangrijkst om te slagen, is een grote dosis lef. Wie zijn nek niet durft uit te steken of bang is om op zijn bek te gaan, moet er niet aan beginnen.” Dirk Cleiren over wat de voorbije tien jaar veranderde in de herontwikkeling van vervuilde bedrijventerreinen.

**Dirk Cleiren**

SENIOR EXPERT BEDRIJVENTERREINEN PROVINCIALE ONTWIKKELINGSMACHTSCHAAP ANTWERPEN (POM)

[FOTO: POM ANTWERPEN]

# Schaarste kan helpen



“Dirk”, zei mijn toenmalige directeur, “bedenk eens een manier om al die vervuilde en braakliggende industriegronden gesaneerd te krijgen.”

## › Hergebruik is bittere economische noodzaak geworden ◀

Toen ik tien jaar geleden aan mijn eerste *brownfieldproject* begon, leek dat een eenvoudige opdracht. “Dirk”, zei mijn toenmalige directeur, “bedenk eens een manier om al die vervuilde en braakliggende industriegronden gesaneerd te krijgen.” In de ogen van mijn baas betrof het een technisch probleem: bodemvervuiling. De oplossing was even technisch als eenvoudig: bodemsanering. Ook de doelstelling was aanvankelijk sterk in haar eenvoud: nieuwe bedrijven naar gesaneerde oude industrieterreinen halen. In werkelijkheid is het heel anders gelopen. Uit het megaproject Willebroek Noord hebben we na tien jaar – hard - werken geleerd hoe complex de sanering van een *brownfield* wel kan zijn. Maar ook de andere tien herbestemmingsprojecten van de Provinciale Ontwikkelingsmaatschappij Antwerpen (POM) vormden een boeiende leerschool voor het oplijsten van de problemen, het formuleren van de doelstellingen en het inzetten van de juiste mix van instrumenten.

Het allerbelangrijkst om te slagen, is een grote dosis lef. Wie zijn nek niet durft uit te steken of bang is om op zijn bek te gaan, moet er niet aan beginnen. Dat geldt zowel voor de projectleider als voor de organisatie waarvoor hij werkt. Een geslaagde start is pas mogelijk als de bedrijfscultuur ruimte laat voor creativiteit, langetermijnplanning en persoonlijke ontplooiing. In een starre, formalistisch georganiseerde structuur waar “buiten de lijntjes kleuren” niet wordt aangemoedigd, kan talent op zoek naar oplossingen zich niet ontplooiën. Lef mag daarbij niet met onbesuisd of roekeloos gedrag worden verward. Een herontwikkeling lukt slechts als de strategische doelstelling helder is omschreven, als duidelijk is hoe ze moet worden gehaald en als het besef leeft dat een procesmatige en stapsgewijze aanpak aangewezen is. Voor POM Antwerpen is die strategische doelstelling duidelijk: oude bedrijventerreinen aan de huidige - kwantitatieve en kwalitatieve - behoeften van de bedrijven aanpassen.

### TEKORT AAN TERREINEN

In de ruime Antwerpse regio – het belangrijkste werkveld van de POM – heerst er een structurele schaarste aan bouwrijpe kavels. Dat fenomeen doet zich voor in talrijke sterk verstedelijkte gebieden - zoals de grootstedelijke rand

rond Brussel. De kwantitatieve taakstelling en het principe van de gedeconcentreerde bundeling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) blijven in die gebieden dode letter: het verstedelijkt gebied herstructureren met het oog op het realiseren van extra bedrijventerreinen lijkt niet meer dan een verre droom. Hergebruik en inbreiding van bestaande bedrijventerreinen zijn daardoor bittere economische noodzaak geworden. Daar waar de POM tien jaar geleden vooral werk wilde maken van de herbestemming van grote *brownfields* zoals Willebroek Noord en Petroleum Zuid, is de aandacht vandaag naar de honderden onbenutte stukjes op bestaande bedrijventerreinen verschoven. Uit lopend onderzoek weten we dat alleen al in de arrondissementen Antwerpen en Mechelen op die terreinen ongeveer 500 hectare beschikbaar kan worden gemaakt.

Een gevolg van die schaarste in verstedelijkte gebieden is dat bedrijven niet naar een ander terrein in de streek kunnen verhuizen – ook niet als dat voor hun expansie noodzakelijk is. Dat leidt tot uitgestelde of afgestelde investeringen en soms ook tot delokalisatie, met alle daaraan verbonden gevolgen voor de werkgelegenheid. Daarom streeft de POM ernaar om bedrijven op de bestaande terreinen te houden en ze daar ook te laten investeren. In het kader van de herontwikkeling werken we dan ook alomax meer samen met al aanwezige bedrijven – ook als uit die samenwerking geen extra aanbod aan bedrijfskavels voortvloeit.

### STORT SCHOTEN

Het chronisch tekort aan bedrijventerreinen verplicht overheden en projectontwikkelaars ertoe om creatief te werk te gaan. Private ontwikkelaars kopen tegenwoordig opvallend veel bestaande bedrijfsgebouwen om ze vervolgens af te breken en op dezelfde plek nieuwbouw te realiseren. In de meer verstedelijkte gebieden blijven alleen de moeilijkste terreinen nog onbenut. De privémarkt heeft er haar werk al gedaan. Daarbij speelt de grondprijs uiteraard een heel belangrijke rol. Terwijl de prijs van bouwrijpe industriegronden in sommige regio's in Vlaanderen nog altijd minder dan 50 euro/m<sup>2</sup> bedraagt, zijn in de regio Antwerpen

