



GIDS SLOOP · 15 MIN LEESTIJD

Een fabriekssluiting goed plannen — de complete leidraad

Een fabriekssluiting plannen: juridische grondslagen, tijdsplanning, ontmantelingsfasen en documentatie. Praktijkleidraad voor exploitanten en projectverantwoordelijken.

Het juridische kader van een fabriekssluiting

Een fabriekssluiting in een industriële context valt onder een dicht netwerk van federale en deelstaatrechtelijke voorschriften. Exploitanten zijn verplicht de ontmanteling te melden bij de bevoegde immissiebeschermingsautoriteit of daarvoor een vergunning aan te vragen — afhankelijk van het type installatie en de onderliggende vergunning. Voor installaties die onder de Duitse federale wet op de immissiebescherming (BImSchG) vallen, is een formele melding van buitenbedrijfstelling volgens § 15 BImSchG minimaal één maand vóór de beëindiging van het bedrijf vereist.

- Melding van buitenbedrijfstelling conform § 15 BImSchG bij de bevoegde autoriteit
- Toetsing van de nazorgplichten volgens § 5 lid 3 BImSchG
- Ontmantelingsplicht conform de bedrijfsvergunning en het bouwwordingsrecht
- Verplichtingen inzake historische verontreiniging volgens de Duitse federale wet op de bodembescherming (BBodSchG)
- Arbeidsrechtelijke verplichtingen: sociaal plan, melding collectief ontslag bij het arbeidsbureau

Let op: Praktijktip: tijdig afstemmen met de overheid — Neem minimaal zes maanden vóór de geplande buitenbedrijfstelling contact op met de bevoegde vergunningsautoriteit. In een voorbespreking kunnen openstaande vragen over de nazorgplicht, de ontmantelingsplicht en eventueel onderzoek naar historische verontreiniging worden opgehelderd voordat de formele termijnen gaan lopen.

Tijdsplanning en mijlpalen

De tijdsplanning van een fabriekssluiting begint niet met de eerste sloopgraafmachine, maar met het strategische besluit om de locatie af te stoten. Tussen het besluit en het bouwrijpe terrein verstrijken bij middelgrote industrielocaties doorgaans 12 tot 24 maanden — bij verontreinigde locaties ook aanzienlijk langer. Een realistische planning houdt rekening met vergunningsprocedures, onderzoek naar schadelijke stoffen, aanbestedingen en de operationele ontmantelingsfase.

- Maand 1–3: strategisch besluit, inventarisatie, rapport over schadelijke stoffen laten opstellen
-

Maand 3–6: vergunningsprocedure, afvoerconcept, aanbesteding van de ontmanteling

- Maand 6–9: sanering van schadelijke stoffen, strippen, demontage van de technische uitrusting
- Maand 9–15: sloop van de gebouwstructuur, afvoer, bodemsanering
- Maand 15–18: eindbemonstering, documentatie, oplevering van het bouwrijpe terrein

Let op: Kritiek pad: vergunningen — De meest voorkomende oorzaak van vertraging zijn ontbrekende of onvolledige vergunningen. Zorg ervoor dat de sloopvergunning, het saneringsconcept voor schadelijke stoffen en de afvoerbewijzen parallel worden voorbereid — niet na elkaar.

Stakeholdermanagement

Bij een fabriekssluiting zijn talrijke belanghebbenden betrokken die moeten worden meegenomen. Een gestructureerd stakeholdermanagement voorkomt blokkades en schept de voorwaarden voor een soepel verloop. Het vroegtijdig betrekken van alle partijen — van het personeel via de overheid tot de buurgemeenten — is doorslaggevend voor het projectsucces.

- Directie: strategisch besluit, budgetvrijgave, communicatiestrategie
- Ondernemingsraad en personeel: sociaal plan, transfervennootschap, informatieplichten
- Vergunningsautoriteiten: immissiebescherming, bouwtoezicht, milieudienst
- Afvalverwerkers en saneringsbedrijven: schadelijkestoffenkataster, afvoerroutes, bewijsvoering
- Buurgemeenten en omwonenden: informatie over geluid, stof en verkeer
- Verzekeraars: ontmantelingsverzekering, milieuaansprakelijkheid, dekking voor historische verontreiniging

Let op: Communicatie naar buiten — Informeer de buurt en de gemeente actief over de geplande ontmanteling. Eén aanspreekpunt voor vragen van omwonenden en een transparante planning verminderen klachten en conflicten aanzienlijk.

De ontmantelingsfasen in detail

De operationele ontmanteling is opgedeeld in duidelijk afgebakende fasen die op elkaar voortbouwen. Elke fase stelt eigen eisen aan personeel, materieel, vergunningen en documentatie. De volgorde ligt technisch en juridisch vast: sanering van schadelijke stoffen vóór de sloop, strippen vóór de gebouwsloop, bodemonderzoek vóór de oplevering.

- Fase 1 — inventarisatie: gebouwenkataster, rapport over schadelijke stoffen (asbest, KMF, PAK, PCB, zware metalen), beoordeling van de bouwsubstantie
- Fase 2 — sanering van schadelijke stoffen: vakkundige verwijdering van alle gevaarlijke stoffen volgens TRGS 519, TRGS 521 en GefStoffV
- Fase 3 — strippen en demontage: verwijdering van technische uitrusting, bedrijfsmiddelen en installaties
- Fase 4 — selectieve sloop: gecontroleerde sloop van de gebouwstructuur, scheiding van de materiaalstromen
- Fase 5 — afvoer en verwerking: materiaalclassificatie, verwerkingspercentage maximaliseren, bewijsvoering
- Fase 6 — bodemsanering en oplevering: decontaminatie, eindbemonstering, bouwrijp terrein

Let op: Selectieve ontmanteling versus conventionele sloop — Bij selectieve ontmanteling worden materialen al tijdens de sloop gescheiden, waarmee verwerkingspercentages van boven de 90 % worden gehaald. Dat vraagt weliswaar meer inspanning dan conventionele sloop met sortering achteraf, maar leidt tot lagere afvoerkosten en voldoet aan de eisen die de KrWG aan de afvalhiërarchie stelt.

Kosten en financiering

De kosten van een fabriekssluiting bestaan uit talrijke afzonderlijke posten en lopen sterk uiteen, afhankelijk van de omvang van de locatie, de mate van verontreiniging en de regionale afvoertarieven. Een betrouwbare kostenraming vereist een gekwalificeerde inventarisatie — vaste aanbiedingen zonder terreinkennis zijn in de regel onbetrouwbaar.

- Onderzoek naar schadelijke stoffen en rapportage: afhankelijk van het aantal gebouwen en het bouwjaar
- Sanering van schadelijke stoffen: de grootste afzonderlijke post bij verontreinigde locaties
- Sloop en afvoer: afhankelijk van het gebouvvolume en de materiaalsamenstelling
- Bodemsanering: sterk locatieafhankelijk, aanzienlijk bij grondwaterschade
- Planning, bouwbegeleiding en documentatie: doorgaans 8–12 % van de totale kosten
- Reserveringen: rekening houden met onvoorziene zaken (verontreiniging, constructieve problemen)

Let op: Materiaalopbrengsten als kostencompensatie — Staalschroot, non-ferrometalen en herbruikbare bouwstoffen kunnen afhankelijk van de marktsituatie een aanzienlijk deel van de ontmantelingskosten compenseren. Laat de massabepaling uitvoeren vóór de gunning — de opbrengsten horen in de totale calculatie te worden meegenomen.

Documentatie en bewijsvoering

Een sluitende documentatie is bij industriële ontmanteling geen luxe, maar een plicht. Zij dekt de opdrachtgever juridisch af, toont de correcte afvoer aan en vormt de basis voor een latere vrijwaringsverklaring inzake historische verontreiniging. Zonder volledige documentatie dreigen aansprakelijkheidsrisico's die tot ver na het einde van het project doorwerken.

- Schadelijkestoffenkataster en saneringsrapporten met vrijmetingsprotocollen
- Afvoerbewijzen: begeleidingsbonnen, overnamebewijzen, weegbonnen
- Fotodocumentatie van alle ontmantelingsfasen (met locatie en datum)
- Eindrapport met massabalansen en verwerkingspercentages
- Rapporten van bodemonderzoek en resultaten van de grondwatermonitoring
- Opleveringsprotocol met terreindocumentatie en gebruiksvrijgave

Let op: Digitale documentatie — Kies voor een digitale projectdocumentatie met een uniforme mappenstructuur, versiebeheer en toegangsbeheer. Overheden verwachten steeds vaker digitale bewijsstukken, en een gestructureerde documentatie maakt latere informatieplichten aanzienlijk eenvoudiger.

Normen en voorschriften

BlmSchG

Duitse federale wet op de immissiebescherming — regelt de buitenbedrijfstelling en de nazorgplichten van vergunningsplichtige installaties (§ 15 melding van buitenbedrijfstelling, § 5 lid 3 nazorgplichten)

BetrSichV

Duitse verordening inzake bedrijfsveiligheid — eisen aan arbeidsmiddelen en keuringsplichtige installaties bij de ontmanteling (Risicobeoordeling, keuringsplichten voor hijsmiddelen en steigers)

GefStoffV

Duitse verordening gevaarlijke stoffen — omgang met gevaarlijke stoffen bij de sanering van schadelijke stoffen en de ontmanteling (Asbest (TRGS 519), KMF (TRGS 521), zware metalen, PAK)

KrWG

Duitse wet op de kringlooeconomie — afvalhiërarchie, verwerkingsplicht, bewijsvoering (Afvalpreventie vóór nuttige toepassing vóór verwijdering, afvoerbewijzen)

BBodSchG

Duitse federale wet op de bodembescherming — historische verontreiniging, bodemsanering, risico-inschatting (Saneringsplicht, toetsingswaarden, ontmanteling van verontreinigde terreinen)

ArbSchG / BaustellV

Duitse arbeidsomstandighedenwet en bouwplaatsverordening — veiligheid op de ontmantelingsbouwplaats (Verplichte veiligheidscoördinator, risicobeoordeling, valbeveiliging)

Veelgestelde vragen

Hoe lang duurt een volledige fabriekssluiting met ontmanteling?

Bij middelgrote industrielocaties moet u rekenen op 12 tot 24 maanden — van het besluit tot het bouwrijpe terrein. Bij sterk verontreinigde locaties kan de bodemsanering het tijdsbestek aanzienlijk verlengen.

Welke instanties moeten bij een fabriekssluiting worden betrokken?

Ten minste de immissiebeschermingsautoriteit (melding van buitenbedrijfstelling), het bouwtoezicht (sloopvergunning), de lokale afvalautoriteit (afvoerconcept) en bij vermoeden van historische verontreiniging de bodembeschermingsautoriteit. Afhankelijk van de locatie komen daar de waterautoriteit en de monumentenzorg bij.

Kan de ontmanteling beginnen voordat alle vergunningen er zijn?

Onderzoek naar schadelijke stoffen en voorbereidende maatregelen kunnen parallel aan de vergunningsprocedure lopen. De eigenlijke sloop mag pas beginnen nadat de sloopvergunning is verleend. Strippen is onder bepaalde voorwaarden vooraf mogelijk.

Wie is na de ontmanteling aansprakelijk voor historische verontreiniging?

In beginsel is de eigenaar van het perceel aansprakelijk als toestandsverantwoordelijke, evenals de voormalige exploitant als veroorzaker. Een vrijwaringsverklaring van de overheid beschermt latere kopers — die verklaring veronderstelt een volledige sanering en een sluitende documentatie.

Laten we het over uw project hebben

Antwoord binnen 24 uur op werkdagen.

info@sbs-rs.de

+49 89 541 960 209 Online lezen: www.sbs-rs.de/rueckbau/ratgeber/werksschliessung-richtig-planen